

Toelichting

Bestemmingsplan “Afronding 't Steeke en omgeving”

Planstatus:	vastgesteld
Datum:	2016-04-12
Plan identificatie:	NL.IMRO.0879.BPtsteekeeo-VS01

Schoenmakers

Advies Achtmaal BV

Minnelingsebrugstraat 4a
4885 KP ACHTMAAL

tel: 076 599 03 41

fax: 076 598 46 75

info@schoenmakers-ontwerp.nl

www.schoenmakersadvies.nl

Colofon

Titel: Bestemmingsplan 'Afronding 't Steeke en omgeving'

Opdrachtgever: D.C. Onroerend goed BV
Prinsenstraat 59
4881 VA ZUNDERT

Ontwerp:

Schoenmakers
Advies Achtmaal BV

*Minnelingsebrugstraat 4a
4885 KP ACHTMAAL
Tel: 076-5990340
Fax: 076-5984675
www.schoenmakersarchitectuur.nl*

Contactpersoon: L. Schrauwen
leny@schoenmakers-ontwerp.nl

Projectnummer: 121120

Rapportnummer 121120.01

Datum: 12 april 2016

Status: vastgesteld

Voorontwerp: 15 januari 2015 t/m 25 februari 2015

Ontwerp: 23 juli 2015 t/m 16 september 2015

Definitief: --

Toelichting

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding & doel	5
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	5
1.3	Vigerend bestemmingsplan	6
1.4	Leeswijzer	6
Hoofdstuk 2	De huidige situatie	7
2.1	Beschrijving plangebied	7
2.2	Ruimtelijke- en functionele structuur	10
2.3	Verkeer en parkeren	12
Hoofdstuk 3	Toekomstige situatie	13
3.1	Ruimtelijke structuur	13
3.2	Functionele structuur	13
3.3	Stedenbouwkundig ontwerp	14
3.4	Beeldkwaliteitplan	16
3.5	Verkaveling en landschapsplan	16
Hoofdstuk 4	Beleidskader.....	18
4.1	Europees- en rijksbeleid	18
4.2	Provinciaal beleid	20
4.3	Gemeentelijk beleid.....	28
Hoofdstuk 5	Milieu- en overige aspecten	32
5.1	Cultuurhistorie.....	32
5.2	Milieu- en overige aspecten	33
Hoofdstuk 6	Juridische aspecten	42
6.1	De bestemmingen	42
Hoofdstuk 7	Uitvoerbaarheid	44
7.1	Economische uitvoerbaarheid	44
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	44
Bijlagen:		
-	Beeldkwaliteitplan 'Afronding 't Steeke en omgeving – Klein Zundert'	
-	Landschapsplan 'Afronding 't Steeke en omgeving – Klein Zundert'	
-	Bluswatervoorziening	
-	Inspraak- en vooroverleggerapport, voorontwerpbestemmingsplan 'Afronding 't Steeke en omgeving te Klein Zundert', gemeente Zundert	
-	Nota van zienswijzen 'Afronding 't Steeke en omgeving' te Klein Zundert	
Afzonderlijke bijlagen:		
-	Akoestisch onderzoek, Kraaij Akoestisch Adviesbureau, 19 september 2014;	
-	Verkennd bodemonderzoek, Milec, 2 juli 2014;	
-	Quicksan Flora- en faunawet, Buro Maerlant, 3 september 2014.	

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding & doel

Het voornemen is om maximaal vijf grondgebonden woningen op te richten binnen het plangebied, wat gelegen is tussen 't Steeke en de Luitertweg. Twee woningen worden in het kader van ruimte voor ruimte opgericht. De overige drie woningen worden betrokken bij het stedelijk gebied, waarbij ook het speelveldje en de woning aan Den Dries 22 betrokken worden bij het stedelijk gebied. Het veldje en de woning maken al onderdeel uit van de kern, maar zijn niet als zodanig bestemd. Door de toevoeging van de drie woningen wordt een passende afronding gemaakt van de dorpskern. Tevens is het voornemen om de locatie Luitertweg 30 te wijzigen van 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' naar 'Wonen'. Het agrarisch bedrijf op de locatie Luitertweg 30 is inmiddels beëindigd.

Op 19 augustus 2014 heeft het college van burgemeester en wethouders in haar vergadering besloten in principe medewerking te verlenen aan het bovenstaand initiatief.

Het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Zundert' staat de gewenste ruimtelijke ontwikkeling niet toe. Om de ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk te kunnen maken is gekozen voor een bestemmingsplanprocedure ex artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening, waarmee het ter plaatse vigerende bestemmingsplan partieel wordt herzien. Onderhavig bestemmingsplan voorziet in het juridisch-planologisch kader.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen aan de rand van de kern van Klein Zundert. Klein Zundert maakt deel uit van de gemeente Zundert, gelegen in de provincie Noord-Brabant. De locatie is bekend onder de kadastrale gemeente ZDT, sectie P, nummers 0478, 0469, 0549 en 1291 en sectie B, nummers 4009 en 4193. In figuur 1 wordt het plangebied aangegeven.



Figuur 1: Uitsnede luchtfoto – plangebied (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het planplangebied te Klein Zundert ligt in het bestemmingsplan Buitengebied Zundert. Op 4 september 2012 is het bestemmingsplan gewijzigd vastgesteld. Onderhavig plangebied is onherroepelijk.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de huidige situatie van het plangebied, waarbij onder andere de ruimtelijke en functionele structuur aan bod komen. In hoofdstuk 3 wordt de toekomstige situatie beschreven. In hoofdstuk 4 wordt het relevante vigerende beleid op Europees-, Rijks-, provinciaal- en gemeentelijk niveau beschreven. Hoofdstuk 5 beschrijft vervolgens de uitgangspunten en randvoorwaarden, die van belang zijn voor de ontwikkeling van het plangebied. Hierbij worden onder andere de gevolgen van de ontwikkeling op het gebied van water, natuur, luchtkwaliteit, archeologie en bodem beschreven. De juridische aspecten komen in hoofdstuk 6 aan bod. Ten slotte wordt in hoofdstuk 7 de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid beschreven.

Hoofdstuk 2 De huidige situatie

2.1 Beschrijving plangebied

2.1.1 Ontstaansgeschiedenis



Figuur 2: Uitsnede historische topografisch kaart 1890-1899 (bron: brabant.nl)

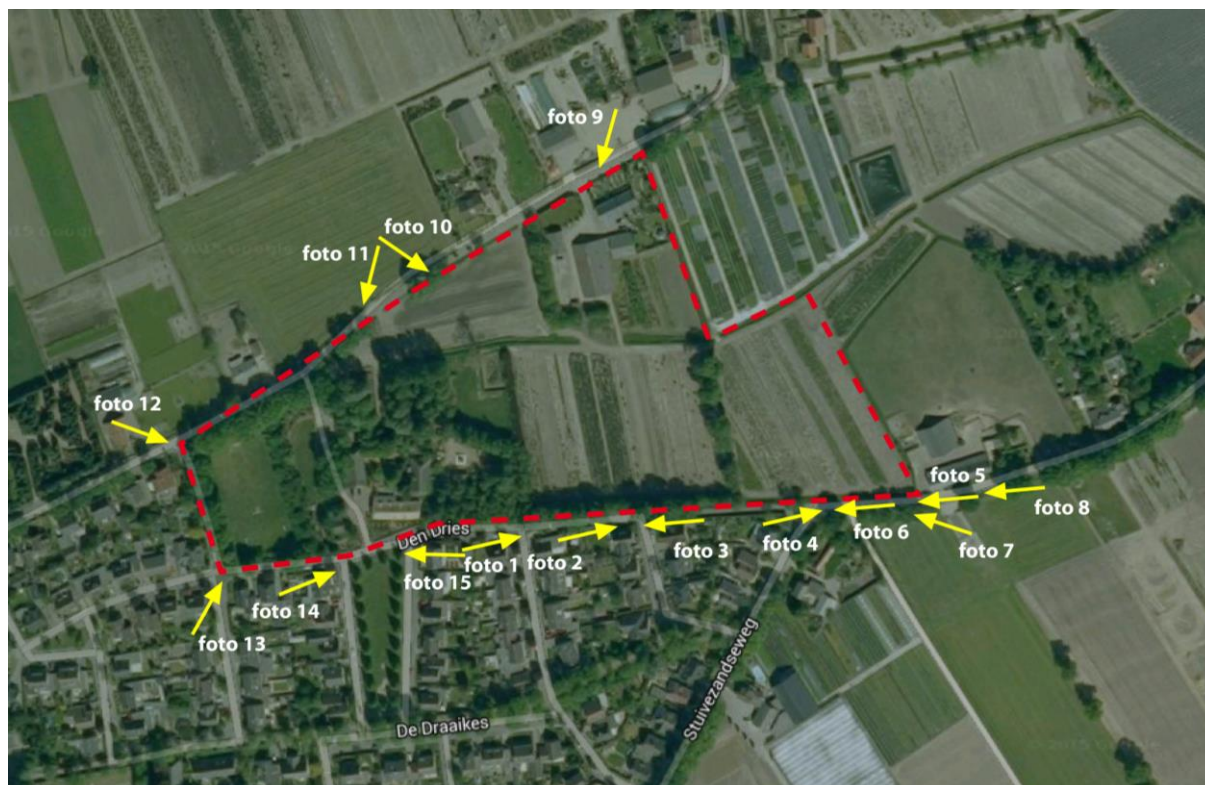
Van oorsprong vormt de Klein Zundertseweg de drager van de dorpsstructuur. Het Jan Koekenplein neemt als centraal dorpsplein een bijzondere positie in. Langs de Klein Zundertseweg liggen een aantal grootschaligere functies.

Pas in de twee laatste decennia van de 20e eeuw is Klein Zundert sterk gegroeid. Nieuwe woonbuurten zijn gefaseerd gerealiseerd. Deze planmatig opgezette buurten bestaan hoofdzakelijk uit vrijstaande en halfvrijstaande woningen langs korte straatjes en rond hofjes. Het lage bebouwingspercentage zorgt voor een open karakter. De afstanden tot het buitengebied zijn klein.

2.1.2 Plangebied

Het plangebied is gelegen in het buitengebied, aan de rand van de kern Klein Zundert. Het gebied is gelegen tussen 't Steeke, Den Dries, Stuivezandseweg en Luitertweg. Het plangebied wordt momenteel voor een gedeelte gebruikt voor de boomteelt. Aan de noordzijde van het plangebied is een bestaande boerderij (Luitertweg 30) met opstallen aanwezig, het is een voormalige agrarische bedrijfslocatie. Aan de westzijde van het plangebied is een speelveldje aanwezig. Naast het speelveldje is een burgerwoning (Den Dries 22) aanwezig.

Het plangebied ligt in het overgangsgebied van de kern naar het buitengebied. De omgeving van het plangebied is gevarieerd. Aan de zuidzijde van het plangebied is de kern gelegen, met de woonbuurten 't Steeke en Den Dries. Aan de noordoostzijde van het plan is de Stuivezandseweg gelegen, deze straat loopt van de kern naar het buitengebied.



Figuur 3: Luchtfoto met daarop de planlocatie



Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4



Foto 5



Foto 6



Foto 7



Foto 8



Foto 9



Foto 10



Foto 11



Foto 12



Foto 13



Foto 14



Foto 15

2.2 Ruimtelijke- en functionele structuur

2.2.1 Bebouwingsstructuur

Binnen de kern Klein Zundert zijn meerdere structuren aanwezig. De oude dorpskern en de gemengde woonuitbreidingen. In de oude dorpskern is de bebouwing gelegen aan de oude weg in een bebouwingslint. De Klein Zundertseweg vormt van oorsprong de drager van de dorpsstructuur. De dorpsuitbreidingen zijn divers opgezet. Het betreft uitbreidingen die ingepast zijn oftewel in de bestaande landschapsstructuur of de bestaande dorpsstructuur. De bebouwing wordt gekenmerkt door lage dichtheden.

In de omgeving van de planlocatie zijn planmatige woonuitbreidingen aanwezig, bestaande uit grondgebonden woningen in de vorm van halfvrijstaande en vrijstaande woningen. In het buitengebied zijn hoofdzakelijk vrijstaande woningen aanwezig, welke al dan niet behoren bij een (agrarisch) bedrijf.

2.2.2 Groenstructuur

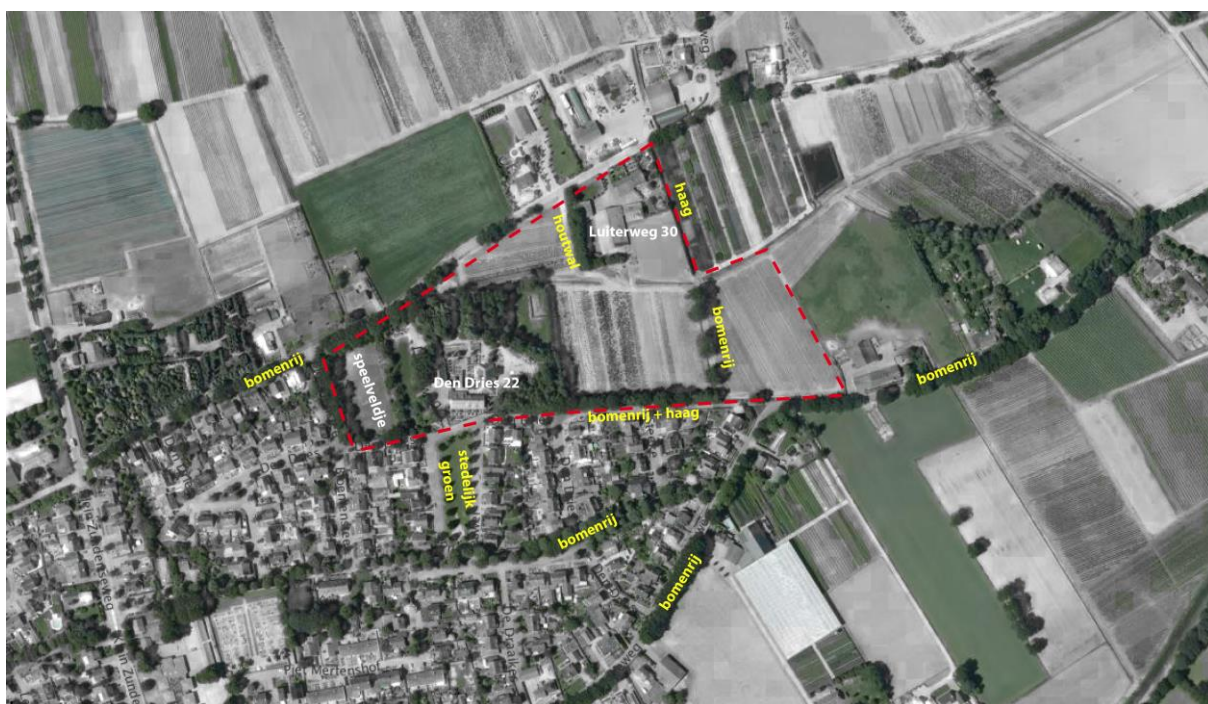
Binnen en rondom het plangebied zijn beeldbepalende groenstructuren aanwezig. Binnen het plangebied is een bomenrij aanwezig. Langs de langzaamverkeersroute, aan de zuidzijde van het plangebied is een bomenrij aanwezig, bestaande uit zomereiken en een forse haag. Achter de haag zijn nog diverse doorgeschoten singelbeplanting aanwezig.

Rondom het speelveldje zijn solitaire bomen aanwezig, deze bomen omheinen het veldje. Op het perceel Luitertweg 30 is een bestaande houtwal aanwezig en aan de linkerzijde van het perceel is een beukenhaag aanwezig. De woning aan Den Dries 22 is omringd met diverse beplanting, bestaande uit inheemse en uitheemse soorten.

Binnen het bestaand stedelijk gebied zijn voornamelijk groene pleinen aanwezig en groen in de vorm van bomen langs de wegen. De Stuivezandseweg en de Luitertweg zijn voorzien van bomenrijen langs de weg.



Figuur 4: Bebouwingsstructuur



Figuur 5: Groenstructuur

2.2.3 Functionele structuur

Direct nabij het plangebied is geen detailhandel en/of horeca aanwezig. Rondom het Jan Koekenplein zijn diverse horecagelegenheden aanwezig en er is een supermarkt gevestigd. In de omgeving van de planlocatie zijn diverse agrarische bedrijven aanwezig. Tegenover de locatie Luitertweg 30 is een cursusruimte bestemd. Aan de Klein Zundertseweg 58/60 is de basisschool St. Antonius gevestigd. Grenzend aan het Jan Koekenplan is de rooms-katholieke kerk Willibrordus gelegen. In de omgeving van het plangebied zijn binnen de woonwijken enkele trapveldjes en speellocaties aanwezig.

2.3 Verkeer en parkeren

2.3.1 Verkeersstructuur

Het plangebied ligt tussen de wegen Luitertweg en Stuivezandseweg. Deze wegen zijn lokale ontsluitingswegen van de kern naar het buitengebied. In de onderstaande afbeelding is de verkeersstructuur getoond. Tussen de kern Klein Zundert en Zundert wordt momenteel de randweg aangelegd. Deze is op de afbeelding aangegeven met een gele stippellijn.



Figuur 6: Verkeersstructuur

2.3.2 Parkeren

Binnen het plangebied is in de huidige situatie enkel een parkeervoorziening aanwezig op het perceel Luitertweg 30. In de kern Klein Zundert vindt het parkeren zowel plaats op eigen terrein als aan de openbare weg.

2.3.3 Openbaar Vervoer

Er rijdt een buurtbus, lijn 220, van Klein Zundert naar Roosendaal, via Achtmaal en Schijf. De bushalte is gelegen aan het Jan Koekenplein.

Hoofdstuk 3 Toekomstige situatie

3.1 Ruimtelijke structuur

In navolging van het aanwezige bebouwingspatroon worden de nieuwe woningen gesitueerd. De drie woningen geven een vervolg op de woning Den Dries 22. De harde grens, bestaande uit de forse haag, die in de huidige situatie aanwezig is, wordt verzacht door de bestaande haag te verwijderen. In plaats van de haag komt op de perceelgrens een groene lage erfafscheiding. De aanwezige bomen blijven behouden. Hierdoor ontstaat een open structuur naar het achtergebied. Het achtergebied krijgt een groene invulling en is toegankelijk via het wandelpad.

De twee ruimte voor ruimte woningen sluiten aan op het buitengebied en worden landschappelijk ingepast in het landschap. Het speelveldje krijgt een groenbestemming. De woning Den Dries 22 behoudt de woonbestemming en de tuin wordt voor een gedeelte bestemd als groen-landschapselement. De voormalige agrarische bedrijfslocatie aan de Luitertweg 30 wordt bestemd als burgerwoning.

3.2 Functionele structuur

3.2.1 Algemeen

Het beoogde plan bestaat uit maximaal vijf nieuwe grondgebonden woningen, waarvan twee woningen in het kader van regeling ruimte voor ruimte worden opgericht.

3.2.2 Verkeer en parkeren

Verkeer

Drie woningen ontsluiten aan 't Steeke en twee woningen ontsluiten aan de Stuivezandseweg. Hierdoor verandert de bestaande verkeersstructuur niet.

Parkeren

De gemeente Zundert hanteert de Nota Parkeernorm Zundert voor het bepalen van de benodigde parkeergelegenheid. In de nota is per functie uitgegaan van de maximale norm van het CROW, voor het centrumgebied van Zundert en Rijsbergen gelden de maximale CROW-normen voor 'centrumgebieden'. De indeling naar prijzen van woningen blijft gehanteerd, met een onderverdeling naar goedkoop, midden en duur.

Ten aanzien van het parkeren worden de parkeernormen gehanteerd die gelden voor een 'overig gemeente Zundert, weinig stedelijk', waarbij de gemeente Zundert gebruik maakt van haar eigen parkeernorm die zijn gebaseerd op de algemene kencijfers van het CROW. Onderstaand de parkeernorm uit de nota parkeernormen van de gemeente Zundert.

functie	Overig gemeente Zundert (weinig stedelijk)	Bezoek/minimaal openbaar karakter (zit in norm)	Eenheid
Woning duur	2.2	0.3 per wo	Per woning
Woning midden	1.9	0.3 per wo	Per woning
Woning goedkoop	1.7	0.3 per wo	Per woning

In onderstaande tabel is een overzicht van parkeervoorzieningen opgenomen met een indicatieve factor voor het bepalen van het aantal parkeerplaatsen bij woningen.

Parkeervoorziening	Theoretisch aantal	Berekenings- aantal	Opmerking
Enkele oprit zonder garage	1	0.8	Oprit min. 5.0 meter diep en 2.5 meter breed
Lange oprit zonder garage of carport	2	1.0	Oprit min. 10.0 meter diep en 2.5 meter breed
Dubbele oprit zonder garage	2	1.7	Oprit min. 5.0 meter diep en 4.5 meter breed
Garage zonder oprit (bij woning)	1	0.4	Garage min. 5.0 meter diep en 2.80 meter

Garagebox (niet bij woning)	1	0.5	breed
			Garage min. 5.0 meter diep en 2.80 meter breed
Garage met enkele oprit	2	1.0	Oprit min. 5.0 meter diep en 2.5 meter breed
Garage met lange oprit	3	1.3	Oprit min. 10.0 meter diep en 2.5 meter breed
Garage met dubbele oprit	3	1.8	Oprit min. 5.0 meter diep en 4.5 meter breed
Privé parkterreinen of - garages	1	0.8	

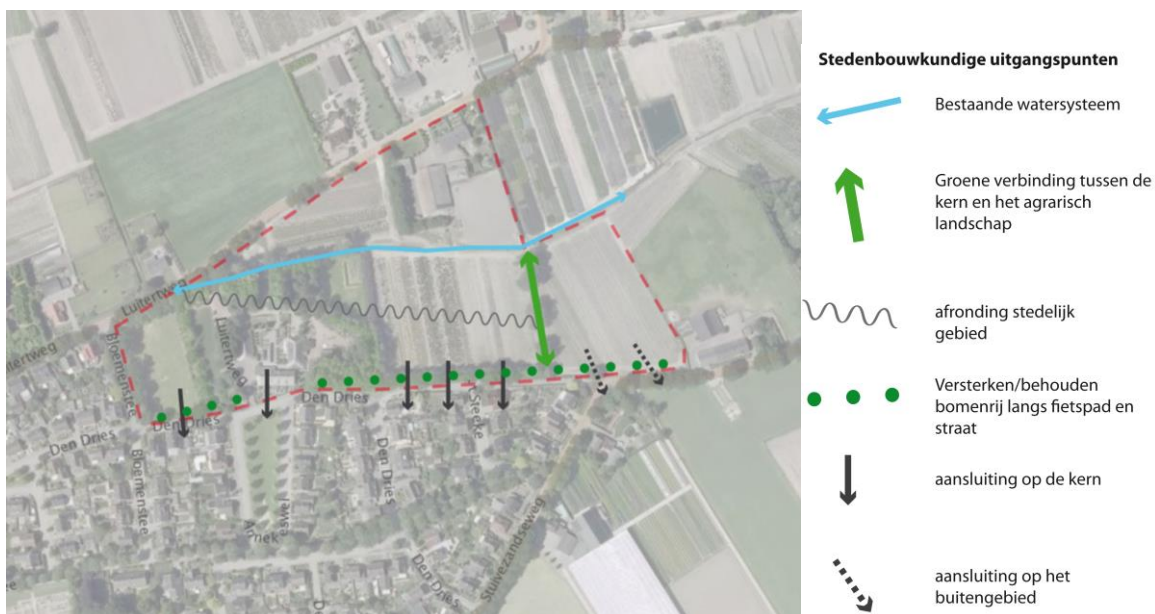
Voor de kavels dienen minimaal 2.2 parkeerplaatsen te worden voorzien op eigen terrein. De kavels zijn van aanzienlijke omvang dat parkeren op eigen terrein toepasbaar is.

3.3 Stedenbouwkundig verantwoording

3.3.1 Stedenbouwkundige randvoorwaarden en uitgangspunten

De uitgangspunten voor het stedenbouwkundig ontwerp zijn als volgt:

- aansluiten op het bestaand dorps karakter van de omgeving;
- beperkte stedenbouwkundige afronding;
- geen aanzet tot stedelijke ontwikkeling;
- kwaliteitsverbetering van het landschap;
- passende overgang tussen de kern en het buitengebied;
- maximaal vijf grondgebonden woningen, waarvan twee ruimte-voor-ruimte woningen.



Figuur 7: Stedenbouwkundige uitgangspunten plangebied

3.3.2 Stedenbouwkundige visie

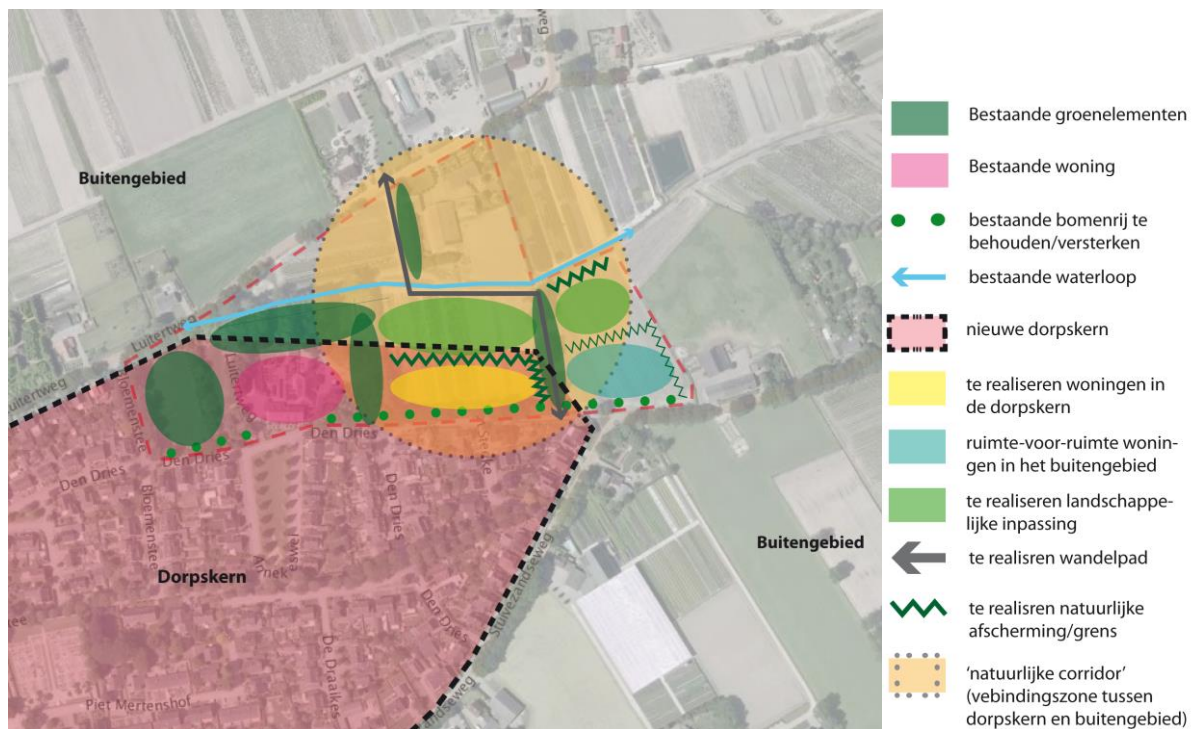
De aansluiting op het bestaand stedelijk gebied is te bewerkstelligen door de vrijstaande woningen aan de bestaande weg 't Steeke te situeren. De 'harde' grens, bestaande uit een haag en struweel, die momenteel aanwezig is tussen 't Steeke en het agrarisch gebied wordt door de bestaande haag en struweel te saneren verzacht.

Mede door de lage dichtheid en de landschappelijke inpassing van de nieuwe woningen wordt een zachtere grens tussen de kern en buitengebied gecreëerd, zodat er een passende overgang ontstaat. De woningen fungeren als ware als schakel naar het landschap. Door de aanleg van het wandelpad wordt een verbinding tussen de kern en agrarisch gebied gemaakt. Het wandelpad is met groen omgeven. Achter de nieuwe woningen wordt het landschap passend ingericht.

3.3.4 Landschappelijke visie

In het landschapsplan, welke als bijlage is toegevoegd, is een landschapsanalyse uitgevoerd. Uit de landschapsanalyse zijn de volgende uitgangspunten voor het landschapsplan naar voren gekomen:

- Behouden en ontwikkeling van bestaande landschapskarakteristieken en bijbehorende structuren: kleinschalig gevarieerd coulissenlandschap.
- Verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit.
- De ondergrond (geomorfologie, bodem en water) vormt een waardevol uitgangspunt bij de inrichting van het plangebied, met name op het gebied van beplanting.
- Bestaande landschappelijke beplanting zijn een inspiratiebron.
- Verwijderen van uitheems plantmateriaal.
- Natuurlijke verbinding van de kern naar het buitengebied 'natuurlijke corridor'.



Figuur 8: Landschappelijke uitgangspunten

Om een goede overgang van dorpskern naar buitengebied te maken heeft het in te richten gebied de functie van 'landschappelijke corridor'. Dit wordt mede bewerkstelligd door de drie woningen die aansluiten op de dorpskern te omheinen met een struweelhaag, met hier en daar een doorkijk naar het buitengebied. In de huidige situatie is er een 'harde' grens (beukenhaag + struweel) aanwezig tussen de kern en het buitengebied. Door deze grens te verleggen aan de achterkant van de toekomstige woningen wordt de overgang verzacht.

Bij de entree van het wandelpad staan aan de rechterkant de bestaande karakteristieke zomereiken, die aan de linkerzijde van het wandelpad aangevuld worden door nieuwe aanplant zomereiken. Dit om een 'laanffect' te creëren, dit geeft een diepte-effect. De beleving van dorpskern naar buitengebied wordt hiermee als het ware verlengd. Aan beide zijden van het wandelpad komt over de gehele lengte een bloemrijke groenstrook. De bloemrijke groenstrook zorgt voor een enorme biodiversiteit in het gebied. Deze strook blijft tussen 0.5/1m hoog en versterkt daardoor de bestaande karakteristieke zomereiken.

Tot de eerste helft van het pad staat aan de linkerzijde een struweelhaag met als functie de natuurlijke grens tussen dorpskern en buitengebied te benadrukken. Ter plaatse van de tweede helft van het pad wordt een coulissen-structuur gecreëerd, door het toepassen van een struweelhagen, hakhoutsingels, rij met knotwilgen en kleine bosjes rondom de dierenweiden. In de dierenweiden wordt een voorziening getroffen voor de waterretentie/berging ten behoeve van de nieuwe woningen. De waterretentie wordt omheind met oeverbeplanting.

De knotwilgen waarnaast het wandelpad zich voortzet zorgt voor transparantie in het landschap, Dit zorgt voor interactie/beleving tussen dorpskern-buitengebied en buitengebied-dorpskern. De waterretentiepoel is niet alleen een verfraaiing van het landschap, maar heeft als belangrijkste functie opslag van hemelwater, afkomstig van de 3 woningen aansluitend op de dorpskern. De retentiepoel wordt omringd door oeverbeplanting en geeft vogels en amfibieën een mooie kans tot huisvesting.

Aan de rechterzijde van het wandelpad is na twee-derde van het pad ook hier een (dieren)weide, omringd door een klein bosje, struweelhagen, hakhoutsingel en een retentiepoel. Het klein bosje staat aan de rechterkant van het wandelpad, enerzijds om de weide aan de linkerzijde te versterken met als functie natuurlijke omheining oftewel 'coulissen'. Anderzijds om de weide aan de rechterkant een subtielere inkijken te geven. Daarnaast heeft het als functie om de bewoners van de ruimte voor ruimte woningen een autonome woonsfeer te geven. De struweelhagen staan ter hoogte van de achterzijde van de ruimte voor ruimte percelen, deze struweelhagen zijn transparanter om zo meer de ruimte voor ruimte woningen te integreren/betrekken in het landschap. Aan de achterkant komt een hakhoutsingel ter hoogte van de tunnels, die gelegen zijn achter het plangebied. Om de biodiversiteit te behouden versterkt de hakhoutsingel het klein bosje en andersom. De opslag van hemelwater, afkomstig van de 2 ruimte voor ruimte woningen wordt opgevangen in een waterretentiepoel. De retentiepoel wordt omringd door oeverbeplanting en draagt hierdoor ook bij aan de biodiversiteit in het gebied.

Aan het eind van de 'laan' wordt het wandelpad naar links vervolgd. Vooruitkijkend geeft dit een serene beleving door de aaneengesloten hoogte en kleur van de bomenrij van knotwilgen en aan de rechterzijde de wateroever bekleed door gras. De bestaande waterloop die opgaat in het bestaande landschap wordt versterkt door het in het plangebied aangelegde coulisselandschap.

Over de bestaande waterloop heen is aan de linkerzijde een bestaand boomkwekerij perceel gelegen. Aan de rechterzijde van het pad is een bestaande hakhoutsingel aanwezig. Kenmerkend is dit voor het buitengebied van Zundert.

Door de toepassing van bomenrijen, knotbomen en houtsingels wordt de karakteristiek van het landschap benadrukt. Deze elementen zorgen voor een groene dooradering van het landschap, wat als doel heeft één ervaarbaar en doorlopend landschap te creëren. De doorzichten, die gecreëerd worden vanuit het landschap naar het pad en de directe omgeving dragen bij aan de beleving van het landschap. Samenvattend is dit plan een symbiose van landschappelijke elementen die elkaar versterken in de zin van biodiversiteit en interactie/beleving.

3.3.2 *Woningtypologieën*

In het beoogde plan wordt gebruik gemaakt van de woningtypologie: grondgebonden. De woningen worden vrijstaand op het perceel gesitueerd. De positionering van de woningen is afhankelijk van de wens van de koper. Binnen het bestemmingsplan zijn bouwvlakken opgenomen waar de woningen in gesitueerd moet worden. Daarnaast zijn er afstanden tot de perceelgrens aangegeven om een open structuur te behouden.

3.4 **Beeldkwaliteitplan**

Er is voor het plangebied een beeldkwaliteitsplan opgesteld. In de bijlage is het beeldkwaliteitsplan toegevoegd. Korte tijdshalve wordt voor de beeldkwaliteit van het gebied verwezen naar het beeldkwaliteitsplan.

3.5 **Verkaveling en landschapsplan**

De twee ruimte voor ruimte woningen worden op ruime percelen gesitueerd, de overige drie woningen worden op iets kleinere percelen gesitueerd. De voorgevelrooilijn van de woningen kan verspringend zijn, de voorgevelrooilijn wordt niet vastgelegd in het bestemmingsplan.

Tussen de woningen is een wandelpad voorzien. Het wandelpad loopt langs de historische structuur van het perceel en wordt de verbinding tussen het buitengebied en de kern. De dorpskern wordt afgerond met een groene afscherming (in de vorm van een houtwal) langs het wandelpad.

Het landschapsplan bestaat uit verschillende landschapselementen, waarbij de aanwezige bomenrijen op het plangebied behouden blijven. De landschapselementen zijn zo gepositioneerd dat het een samenhangend geheel wordt. Als men op het wandelpad loopt dan kan men vanuit verschillende doorzichten in het gebied kijken. Ook vanuit de nieuwe woningen is er de mogelijkheid om in het natuurgebied te kijken, waarbij wel voldoende privacy blijft behouden. Door het aanleggen van een poel wordt het gebied een biologisch evenwichtig natuurgebied. In de bijlage is het landschapsplan toegevoegd, waarin het plan nader wordt toegelicht.



Figuur 9: Verkaveling en landschapsplan Afronding 't Steeke

Hoofdstuk 4 Beleidskader

4.1 Europees- en rijksbeleid

4.1.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*

Voor een aanpak die Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig maakt, moet het roer in het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid om. In 2012 wordt de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Tevens vervangt het de ruimtelijke doelen en uitspraken in de PKB Tweede structuurschema Militaire terreinen, de agenda landschap, de agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta.

Het Rijk laat de verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal over aan provincies. Daarnaast wordt (boven)lokale afstemming en uitvoering van verstedelijking overgelaten aan (samenwerkende) gemeenten binnen provinciale kaders.

De veranderde behoefte aan wonen en werken legt daarbij een extra druk op een markt waar de totale vraag afneemt: kwaliteit voor kwantiteit. De ambitie is dat in 2040 de woon- en werklocaties in steden en dorpen aansluiten op de (kwalitatieve) vraag en dat locaties voor transformaties en herstructurering zoveel mogelijk worden benut.

In het SVIR zijn 13 nationale belangen opgenomen, hiermee geeft het Rijk aan waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken.

Het Rijk zal bestemmingsplannen niet (tijdens de vaststellingsprocedure) toetsen op een correcte doorwerking van nationale ruimtelijke belangen. Wel zal het Rijk door middel van systeem- of themagerichte onderzoeken achteraf nagaan of bestemmingsplannen aan nationale wet- en regelgeving voldoen.

In het plangebied zijn geen nationale belangen in het geding. Het nationale ruimtelijke beleid heeft geen consequentie voor het plangebied.

4.1.2 *Besluit algemene regels ruimtelijke ordening*

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. In het Barro wordt een aantal projecten, die van Rijksbelang zijn, met name genoemd en met behulp van digitale kaartbestanden exact ingekaderd. Per project worden vervolgens regels gegeven, waaraan bestemmingsplannen zullen moeten voldoen.

In het Barro zijn voorlopig zes projecten beschreven: Mainport ontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, grote rivieren, Waddenzee en Waddengebied, Defensie, Erfgoederen van uitzonderlijk universele waarde. Binnenkort volgen nog: hoofdweegen en hoofdspoorwegen, elektriciteitsvoorziening, buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, ecologische hoofdstructuur, primaire waterkeringen buiten het kustfundament en het IJsselmeergebied.

In het plangebied zijn geen nationale belangen in het geding. Het nationale ruimtelijke beleid heeft geen consequentie voor het plangebied.

4.1.3 *Nota Wonen*

De Nota Wonen: Wonen in de 21e eeuw is opgezet onder het motto "de burger centraal". Daarbij wordt veel aandacht besteed aan de individualisering van de samenleving. De nota gaat uit van: meer keuzevrijheid voor burgers, aandacht voor maatschappelijke waarden en een betrokken overheid bij beheerste marktwerking. Het gaat om het principe van prestatie en tegenprestatie die als basis dient voor transacties tussen de partijen. Dit wil niet zeggen dat er geen wetgeving meer noodzakelijk is.

4.1.4 Nationaal Milieubeleidsplan 4

Met het Nationaal Milieubeleidsplan 4 uit juni 2001 wordt een nieuwe beleidscyclus gestart, met een over meerdere decennia vol te houden pad van transitie naar duurzaamheid.

De verschillende transities zijn ondergebracht in drie clusters:

- transitie naar duurzame energiehuishouding;
- transitie naar een duurzaam gebruik van biodiversiteit en hulpbronnen;
- transitie naar duurzame landbouw.

Dit NMP 4 beoogt het permanente proces van verbetering te versterken door integrale oplossingen in ontwikkelen voor hier en nu, voor elders en later. De kwaliteit van de leefomgeving wordt bepaald door het aanbod van woningen, werkgelegenheid, winkels en andere voorzieningen in de omgeving of door de aanwezigheid van groen, natuur, ruimte en afwisseling van karakteristieke gebieden. Ook blijkt de waardering van het stedelijk gebied steeds meer gekoppeld te worden aan de waardering van het landelijk gebied en omgekeerd. Het milieubeleid draagt echter ook bij aan de kwaliteit van de leefomgeving. Milieu en ruimtelijke ordening raken steeds meer verweven. Milieubeleid en ruimtelijk beleid moeten elkaar dan ook versterken.

Het uitgangspunt is dat de verantwoordelijkheid voor het definiëren en realiseren van milieukwaliteit en de uitvoering van het beleid op het meest passende bestuursniveau komt te liggen.

4.1.5 Wet op de archeologische monumentenzorg (Nota belvédère)

In de nota belvédère staat de instandhouding, versterking en verdere ontwikkeling van de cultuurhistorische identiteit bij ruimtelijke aanpassingen centraal. Hiertoe wordt een ontwikkelingsgerichte benadering voorgestaan, die bestaande kwaliteiten als vertrekpunt hanteert en deze combineert met een beschrijving van de recente cultuurgeschiedenis, dynamiek en ontwikkelingspotenties van een gebied. Het plangebied is niet gelegen in een gebied aangewezen binnen de nota belvédère.

Het Europese verdrag betreffende de bescherming van het archeologische erfgoed is in 1992 in Valletta (Malta) ondertekend door de ministers van Cultuur van de landen aangesloten bij de Raad van Europa. Dit verdrag wordt het 'Verdrag van Malta' genoemd. Het verdrag van Malta heeft als hoofddoel archeologische resten in Europa te beschermen als onvervangbaar onderdeel van het culturele erfgoed. In Nederland heeft het rijk dit Verdrag in 2007 verankerd in nationale wet- en regelgeving middels de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz). De Wamz is geen zelfstandige wet, maar een wijzigingswet en betreft onder meer een herziening van de Monumentenwet 1988. De belangrijkste wijziging voor gemeenten is het feit dat archeologie sinds de invoering van de wet archeologie moet verankeren in het bestemmingsplan. De gemeente Zundert heeft invulling aan de Wamz gegeven door een eigen gemeentelijk archeologiebeleid op te stellen. Zie verder 4.3.5.

4.1.6 Water

Op Europees en nationaal niveau heeft water een eigen plaats gekregen in de ruimtelijke besluitvorming via de verplichte 'watertoets'. Deze watertoets vormt een waarborg voor de inbreng van water in de ruimtelijke ordening. Sinds 2001 wordt de watertoets toegepast op plannen die gevolgen voor de waterhuishouding kunnen hebben. Een watertoets is verplicht als het gaat om een functieverandering en/of bestemmingsherziening.

Op basis van informatie en randvoorwaarden vanuit waterbeheerders, het waterbeleid en relevante bodemgegevens worden de verschillende wateraspecten uitgewerkt in een waterparagraaf. De waterparagraaf beschrijft het huidige watersysteem alsmede de mogelijkheden en randvoorwaarden voor het toekomstig watersysteem. De waterparagraaf is afgestemd met de waterbeheerder en vervolgens verwerkt in de plantoelichting.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening Noord-Brabant 2014

De Provinciale Staten hebben op 19 maart 2014 de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) – partiële herziening 2014 voor de provincie Noord-Brabant vastgesteld. De SVRO geeft aan welke ambities de provincie heeft en hoe zij deze wil realiseren. In de SVRO geeft de provincie aan hoe zij omgaat met de ruimtelijke opgave voor de periode tot 2025, met een doorkijk naar 2040.

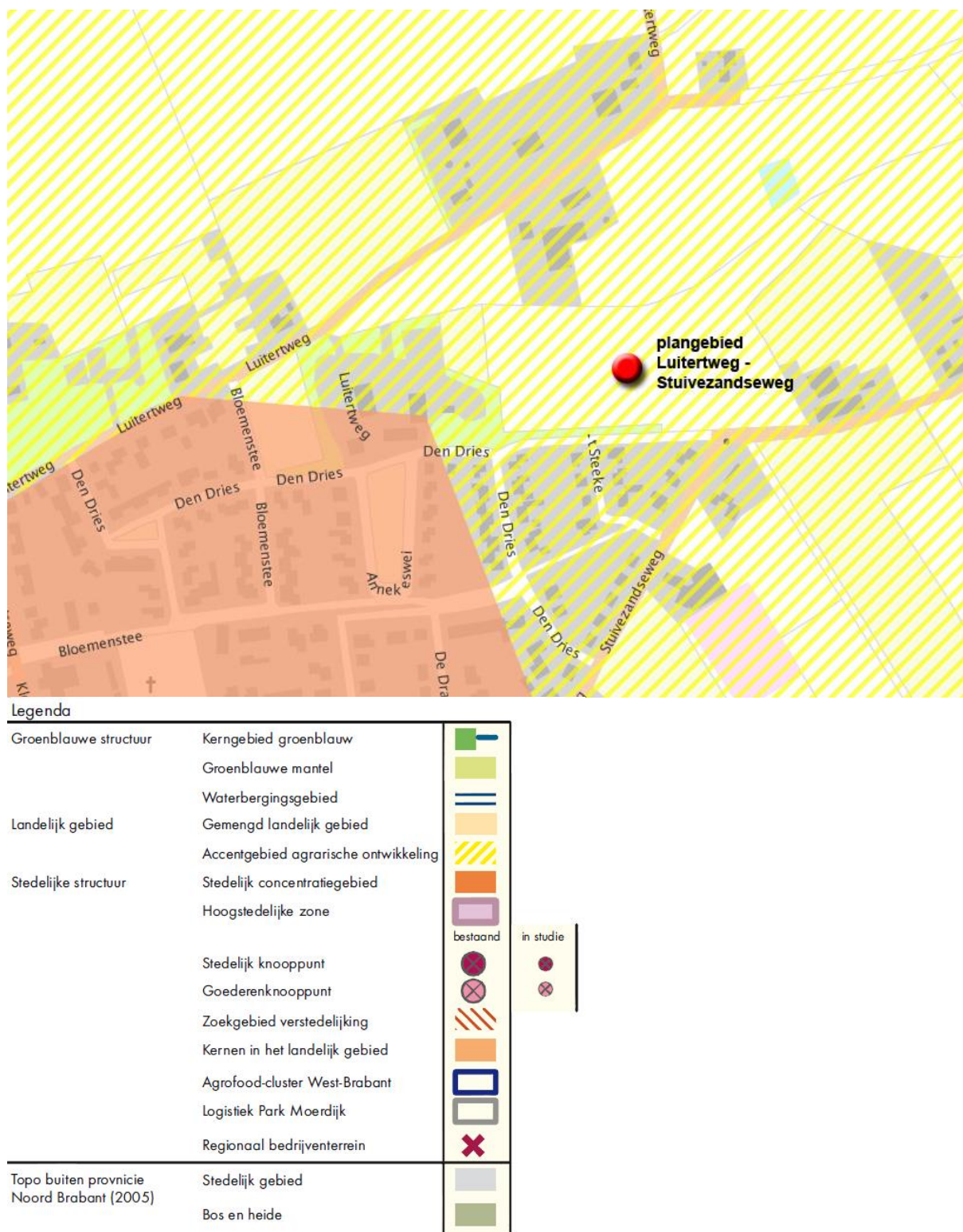
De provincie heeft als sturingsfilosofie ‘samenwerken aan kwaliteit’: samen met andere overheden, marktpartijen en maatschappelijke organisaties vormgeven aan een duurzame ruimtelijke ontwikkeling van Noord-Brabant. Daarbij respecteert de provincie ieders rol. De provincie onderscheidt de volgende vijf rollen:

1. Ontwikkelen
De provincie focust in haar ontwikkelingsgerichte rol op een aantal thematische opgaven en op een aantal gebieden. In gebieden waar sprake is van grote ruimtelijke dynamiek, botsende belangen en waar de ontwikkelingen een (inter)provinciale impact hebben, kiest de provincie voor een actieve rol.
2. Ordenen
De provincie wil de duurzame ruimtelijke ontwikkeling van Noord-Brabant ordenen in robuuste ruimtelijke structuren. Dit zijn de groenblauwe-, de agrarische-, de stedelijke- en de infrastructuur.
3. Beschermen
De provincie wil belangrijke en onvervangbare waarden beschermen. Voor de Ecologische Hoofdstructuur, de cultuur- en aardkundige waarden en de bescherming van de kernkwaliteiten in de nationale landschappen in Noord-Brabant stelt de provincie een beschermingsregiem op.
4. Regionaal samenwerken
De provincie kiest voor regionale samenwerking en afstemming in vier regio's. De provincie stimuleert de samenwerking tussen de gemeenten, Rijk en waterschappen in deze regio's en legt afspraken vast in een strategische regionale agenda.
5. Stimuleren
Bij ruimtelijke ontwikkelingen gaat het niet alleen om de vraag waar welke ontwikkelingen gewenst zijn. Het gaat daarbij ook om de balans tussen de verschillende belangen, functies en kwaliteiten in een gebied. De provincie wil dat ontwikkelingen bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit van Noord-Brabant.

Uit figuur 9 blijkt dat het plangebied gelegen in het landelijk gebied, accentgebied agrarische ontwikkeling.

Het landelijke gebied ligt buiten de groenblauwe structuur en de stedelijke structuur zoals steden, dorpen en bedrijventerreinen. Het landelijke gebied biedt een multifunctionele gebruiksruijnte voor landbouw, natuur, water, recreatie, toerisme en kleinschalige stedelijke functies.

Het accentgebied agrarische ontwikkeling zijn aangegeven omdat deze gebieden worden gekenmerkt door mogelijkheden voor een meer dominante positie van de hier aanwezige landbouwsectoren. Het plangebied valt onder de zandgronden ten zuidwesten van Breda, rond Zundert, Rijsbergen en Achtmaal. Dit gebied is een belangrijk grootschalig boomteeltgebied dat tot de top van Europa wordt gerekend.



Figuur 10: Uitsnede Structurenkaart (bron: Structuurvisie Ruimtelijke Ordening Noord-Brabant)

Het beoogde plan past niet geheel binnen de beleidslijnen van de SVRO. De structurenkaart heeft abstract niveau, uit figuur 9 blijkt dat een gedeelte van de kern van Klein Zundert niet als 'kernen in het landelijk gebied' is opgenomen. In de Verordening ruimte 2014 is de structurenkaart doorvertaald op een gedetailleerder niveau. In de Verordening ruimte 2014 wordt is wel de mogelijkheid geboden om de beoogde planontwikkeling te realiseren, de verordening is een uitwerking op de structuurvisie.

4.2.2 Verordening ruimte Noord-Brabant 2014

In de Verordening ruimte 2014 staan regels waarmee een gemeente rekening moet houden bij het ontwikkelen van bestemmingsplannen.

De onderwerpen die in de verordening staan, komen uit de provinciale structuurvisie. Daarin staat welke belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen. De verordening is daarbij een van de manieren om die provinciale belangen veilig te stellen.

Belangrijke onderwerpen in de Verordening ruimte 2014 zijn:

- ruimtelijke kwaliteit;
- stedelijke ontwikkelingen;
- natuurgebieden en andere gebieden met waarden;
- agrarische ontwikkelingen, waaronder de zorgvuldige veehouderij;
- overige ontwikkelingen in het landelijk gebied.



Figuur 11: Uitsneden van de kaarten behorende bij Verordening ruimte 2014

Uit de uitsnede van de kaarten behorende bij de Verordening ruimte 2014 blijkt dat het plangebied is aangemerkt als:

- structuur – gemengd landelijk gebied;
- aanduiding – teeltgebied Zundert;
- aanduiding – beperkingen veehouderij.

De ontwikkeling binnen het plangebied kan onderverdeeld worden in 4 onderdelen. Hieronder wordt elk onderdeel getoetst aan de regels van de Verordening ruimte 2014:

Onderdeel 1: Beperkte afronding van de dorpskern

De drie woningen en de bestaande woning aan Den Dries 22 maken onderdeel uit van de stedenbouwkundige opzet van de woonbuurten 't Steeke en Den Dries. Tussen de woning Den Dries 22 en het bestaand stedelijk gebied is een sportveldje gelegen. In figuur 11 zijn de functies aangegeven welke aanwezig zijn in de nabijheid van het plangebied.



Figuur 12: Overzicht aanwezige functies

De drie nieuwe woningen, de woning Den Dries 22 en het sportveldje maken onderdeel uit van de stedenbouwkundige opzet van de kern Klein Zundert, maar liggen in de Verordening ruimte 2014 niet in het bestaand stedelijk gebied. In artikel 4.12 van de verordening is de mogelijkheid opgenomen om de grenzen van het bestaand stedelijk gebied te wijzigen.

Artikel 4.12 Wijziging grenzen bestaand stedelijk gebied op verzoek

Voor de drie nieuwe woningen, de woning aan Den Dries 22 en het sportveldje is het verzoek om de grenzen van het bestaand stedelijk gebied te wijzigen. Het college van burgemeester en wethouders kan Gedeputeerde Staten verzoeken om de begrenzing van het bestaand stedelijk gebied te wijzigen, mits:

- het een beperkte afronding van een bestaand stedelijk gebied betreft die tot een logische stedenbouwkundige opzet leidt;
- er toepassing is gegeven aan artikel 3.2 (kwaliteitsverbetering landschap);
- op het verzoek is artikel 36.5 (procedure grenswijziging op verzoek) van de verordening van toepassing.

Het sportveldje en Den Dries 22 maken al deel uit van de stedenbouwkundige opzet van het bestaande stedelijk gebied. Door drie kavels met een lage dichtheid door te zetten ter hoogte van de weg 't Steeke wordt een beperkte afronding gemaakt van de kern Klein Zundert. In paragraaf 3.3 is ingegaan op de stedenbouwkundige opzet van het plan.

In onderdeel 4 wordt toepassing gegeven aan artikel 3.2 van de verordening. Korthedshalve wordt voor de kwaliteitsverbetering van het landschap verwezen naar onderdeel 4.



Figuur 13: Overzicht aanwezige functies in de nieuwe situatie

Artikel 36.5 Procedure wijziging van grenzen op verzoek

1. Het voornemen om een verzoek te doen als bedoeld in artikel 4.12, maakt deel uit van de uniforme openbare voorbereidingsprocedure van een bestemmingsplan, waarbij in het ontwerp bestemmingsplan de volgende gebiedsaanduidingen worden opgenomen:
 - a. gebiedsaanduiding: overig – in Verordening ruimte toe te voegen [naam gebiedscategorie];
 - b. gebiedsaanduiding: overig – in Verordening ruimte te verwijderen [naam gebiedscategorie].
2. Een verzoek wordt na afloop van de terinzagelegging bedoeld in artikel 3:11 van de Algemene wet bestuursrecht, bij Gedeputeerde Staten ingediend en gaat vergezeld van een beschrijving waaruit blijkt dat is voldaan aan de in deze verordening gestelde voorwaarden waaronder wijziging van de begrenzing mogelijk is en, in voorkomende gevallen, van naar voren gebrachte zienswijzen.
3. Gedeputeerde Staten beslissen binnen vier weken na ontvangst van een verzoek als bedoeld eerste lid.
4. Een bestemmingsplan ten behoeve waarvan de gemeente een verzoek om wijziging van de begrenzing heeft gedaan, wordt vastgesteld nadat Gedeputeerde Staten hebben besloten tot wijziging van de begrenzing.

In figuur 13 is een overzicht weergegeven voor het gebied, wat op verzoek gewijzigd dient te worden. Het oranje gedeelte maakt al onderdeel uit van het bestaand stedelijk gebied, maar is niet als zodanig aangewezen in de Verordening ruimte 2014. Het licht-oranje gedeelte is de beperkte stedelijke afronding die met beoogde planontwikkeling gerealiseerd wordt.

Op de verbeelding behorende bij het onderhavig bestemmingsplan zijn de gebiedsaanduidingen 'overige zone – in Verordening ruimte te verwijderen structuur – gemengd landelijk gebied' en 'overige zone – in Verordening ruimte toe te voegen structuur – bestaand stedelijk gebied, kern in landelijk gebied' aangegeven.



Figuur 14: Overzicht wijziging bestaand stedelijk gebied

Onderdeel 2: Ruimte voor ruimte woningen

De beoogde planontwikkeling omvat het realiseren van vijf grondgebonden woningen. Twee woningen worden in het kader van de regeling ruimte voor ruimte opgericht, de andere drie woningen behoren stedenbouwkundig gezien bij het bestaand stedelijk gebied.

Artikel 7.8 Ruimte- voor- ruimte

Een plan gelegen in een bebouwingsconcentratie binnen gemengd landelijk gebied kan voorzien in de nieuwbouw van één of meer woningen, mits de toelichting daaromtrent een verantwoording bevat. Uit de verantwoording blijkt dat:

- het bestemmingsplan de nodige voorwaarden bevat om een goede landschappelijke inpassing van de te bouwen woningen te verzekeren waarbij artikel 3.2 (kwaliteitsverbetering van het landschap) niet van toepassing is;
- is verzekerd dat is voldaan aan de op grond van de nader gestelde regels, welke aangemerkt wordt als Beleidsregel ruimte-voor-ruimte 2006;
- er geen sprake is van (een aanzet voor) een stedelijke ontwikkeling.

Gedeputeerde Staten stellen nadere regels ten aanzien van bestemmingsplannen, in verband met het beleid om ruimtelijke kwaliteit te verbeteren door in ruil voor de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen in combinatie met realisering van milieuwinst ter plaatse de bouw van woningen op passende locaties toe te staan. Als nadere regels wordt aangemerkt de regels uit de Beleidsregel ruimte voor ruimte 2006.

Voor de twee ruimte voor ruimte woningen worden twee bouwtitels aangekocht. De beleidsregel Ruimte voor ruimte 2006 komt nader aan bod in onderhavig plan. Doordat er een groene buffer tussen de nieuwe woningen wordt gecreëerd, wordt de aanzet tot een stedelijke ontwikkeling niet meer mogelijk. Deze buffer wordt gewaarborgd in een overeenkomst tussen de gemeente en de initiatiefnemer, ook wordt het groene gebied planologisch vastgelegd met de bestemming 'groen-landschapselement'.

Onderdeel 3: Voormalige agrarische bedrijfslocatie omzetten naar wonen

Op de locatie Luitertweg 30 is een voormalige agrarische bedrijfslocatie aanwezig. In artikel 7.7 lid 4 van de verordening zijn regels opgenomen om een voormalige bedrijfswoning om te zetten naar een burgerwoning, mits is verzekerd dat:

- er geen splitsing in meerder woonfuncties plaatsvindt;

b. overtollige bebouwing wordt gesloopt.

De woning blijft één woning en wordt niet gesplitst in meerdere woonfuncties. In totaal zijn er 890 m² aan voormalige bedrijfsgebouwen aanwezig, deze bebouwing wordt gesloopt tot 350 m². Uitgaande dat er 200 m² mag behouden blijven, vermeerderd met 50 m² voor de sloop van elke 250 m², komt dit uit op 338 m². De bestaande bebouwing wordt gesloopt tot 350 m², de overschrijding van 12 m² wordt geïnvesteerd in het landschap en is meegenomen in de berekening kwaliteitsverbetering van het landschap. Voor de berekening wordt verwezen naar het landschapsplan in de bijlage.

Onderdeel 4 Algemene regels: Bevordering ruimtelijke kwaliteit

Artikel 3.1 Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit

Een ruimtelijke ontwikkeling dient bij te dragen aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, waaronder in ieder geval een goede landschappelijke inpasbaarheid. Ook het toepassen van het principe van zorgvuldig ruimtegebruik draagt hierbij. Het principe zorgvuldig ruimtegebruik houdt in ieder geval in dat:

- a. een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied gebruik maakt van een bestaand bouwperceel, tenzij in deze verordening uitdrukkelijk anders is bepaald;
- b. uitbreiding van het op grond van het geldende bestemmingsplan toegestane ruimtebeslag slechts is toegestaan mits de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om de beoogde ruimtelijke ontwikkeling binnen dat toegestane ruimtebeslag te doen plaatsvinden;
- c. ingeval van stedelijke ontwikkeling toepassing is gegeven aan artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking);
- d. een bestemmingsplan buiten bestaand stedelijk gebied bepaalt dat gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere permanente voorzieningen binnen het bouwperceel worden opgericht en daarbinnen worden geconcentreerd.

Ten behoeve van het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit bevat de toelichting bij een bestemmingsplan een verantwoording waaruit blijkt dat:

- a. in het bestemmingsplan rekening is gehouden met de gevolgen van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling voor de in het plan begrepen gronden en de naaste omgeving, in het bijzonder wat betreft de bodemkwaliteit, de waterhuishouding, de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten, de cultuurhistorische waarden, de ecologische waarden, de aardkundige waarden en de landschappelijke waarden;
- b. de omvang van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling, de omvang van de bebouwing en de beoogde functie, past in de omgeving gelet op de bestaande en toekomstige functies in de omgeving en de effecten die de ontwikkeling op die functies heeft, waaronder de effecten vanwege milieuaspecten en volksgezondheid;
- c. een op de beoogde ruimtelijke ontwikkeling afgestemde afwikkeling van het personen- en goederenvervoer is verzekerd, waaronder een goede aansluiting op de aanwezige infrastructuur van weg, water of spoor, inclusief openbaar vervoer, een en ander onder onverminderd hetgeen in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer en elders in deze verordening is bepaald.

Ladder voor duurzame verstedelijking (Artikel 3.1.6, lid 2, Bro)

Artikel 3.1.6 lid 2 Bro (Ladder) geeft aan dat de toelichting bij een bestemmingsplan, dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende voorwaarden: sub a (trede 1); sub b (trede 2) en sub c (trede 3)'.

Het toepassingsbereik van de ladder voor duurzame verstedelijking is opgehangen aan het begrip 'stedelijke ontwikkeling', dat is gedefinieerd in artikel 1.1.1 lid 1, aanhef en onder i Bro. Weliswaar is de onderhavige ontwikkeling stedelijk van aard, maar deze is te kleinschalig om te worden aangemerkt als stedelijke ontwikkeling in de zin van artikel 1.1.1 lid 1, aanhef en onder i Bro.

Zo overwoog de Raad van State in een uitspraak van 18 december 2013 dat een plan dat voorzag in de bouw van zes woningen, niet kon worden aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling (nr. 201302867/1). In een soortgelijke zaak oordeelde de Raad van State dat een plan dat de bouw van zeven woningen mogelijk maakte, eveneens te kleinschalig was (11 juni 2014, nr. 201306888/1).

Nu er geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling binnen het plangebied, hoeven de treden van de Ladder niet te worden doorlopen.

Artikel 3.2 Kwaliteitsverbetering van het landschap

De ruimtelijke ontwikkeling dient gepaard te gaan met een fysieke verbetering. De fysieke verbetering kan mede betreffen de landschappelijke inpassing van bebouwing, het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land, activiteiten, gericht op behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen, het wegnemen van verharding, het slopen van bebouwing of een fysieke bijdrage aan de realisering van de ecologische hoofdstructuur en ecologische verbindingzone.

Om de kwaliteit van het landschap te versterken heeft de provincie Noord-Brabant een handreiking opgesteld. Deze handreiking is een hulpmiddel voor gemeenten om invulling te geven aan de kwaliteitsverbetering van het landschap. In het regionaal overleg tussen gemeenten en provincie hebben de gemeenten in de regio West-Brabant met de provincie afgesproken om te komen tot nadere afspraken over de toepassing van de verplichting tot kwaliteitsverbetering van het landschap in de praktijk, dit is verwerkt in de notitie toepassing kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant.

In de notitie zijn drie categorieën opgesteld, waarin een beoogde ruimtelijke ontwikkeling kan vallen vanwege hun aard of omvang. De categorieën zijn:

- Categorie 1:
Ruimtelijke ontwikkelingen met nauwelijks tot geen landschappelijke invloed en waarbij geen (extra) kwaliteitsverbetering van het landschap wordt geëist.
- Categorie 2:
Ruimtelijke ontwikkelingen met relatief weinig landschappelijke invloed, dan wel ruimtelijke ontwikkelingen die van nature aan het buitengebied zijn gebonden, of plaatsvinden in hiervoor aangewezen gebieden waarbij de kwaliteitsverbetering van het landschap wordt vormgegeven door te voorzien in enkel een goede landschappelijke inpassing.
- Categorie 3:
Alle ruimtelijke ontwikkelingen welke mogelijk worden gemaakt via een wijzigingsplan of een bestemmingsplanherziening, tenzij de ontwikkeling concreet benoemd wordt in een andere categorie.

De beoogde ruimtelijke ontwikkeling op het plangebied valt binnen categorie 3. Voor een stedelijke uitbreiding van de drie woningen geldt een minimale basisinspanning van 1% van de uitgifteprijs. Voor het omzetten van de voormalige agrarische bedrijfswoning naar een burgerwoning geldt een minimale basisinspanning van 20% van de waardevermeerdering die plaatsvindt. Voor de twee ruimte voor ruimte woningen is artikel 3.2 niet van toepassing.

In de bijlage is het landschapsplan toegevoegd, waarin de berekening ten behoeve van de kwaliteitsverbetering uiteen is gezet.

Uit de berekening blijkt dat er een basisinspanning gedaan moet worden van € 37.826,-. De waardedaling van de grond van de Luitertweg 30 bedraagt € 12.819,50. Dit resulteert in een investering die gedaan moet worden in het landschap van € 25.006,50.

In het landschap wordt een bedrag van € 55.280,28 geïnvesteerd. Hieruit blijkt dat er ruimschoots geïnvesteerd wordt in het landschap. De grondverwerving en de afwaardering van agrarische grond naar natuur grond is in de investering buiten beschouwing gelaten, de daadwerkelijke investering is vele malen hoger.

Gelet op het bovenstaande kan gesteld worden dat de beoogde ontwikkeling past binnen de regels van de Verordening ruimte 2014.

4.2.3 Beleidsregel ruimte-voor-ruimte 2006

Door de provincie was de 'Ruimte voor Ruimte' regeling opgenomen in de Paraplunota. De Paraplunota is met ingang van 1 juni 2010 ingetrokken. Dat betekent niet dat daarmee ook alle plannen en beleidsnota's die via Paraplunota gebundeld waren vervallen zijn. Wat betreft Ruimte voor Ruimte bevat de Verordening ruimte 2014 een basisregeling en geeft GS de mogelijkheid aanvullende regels te stellen. De Beleidsregel ruimte-voor-ruimte 2006 is voorlopig aangewezen als nadere regeling.

De regeling ruimte-voor-ruimte biedt de mogelijkheid om, in ruil voor sloop van agrarische bedrijfsgebouwen, de bouw van woningen op passende locaties toe te staan in afwijking van de programmering voor de woningbouw en in afwijking van de beleidslijnen voor zuinig ruimtegebruik en de beleidslijn dat geen burgerwoningen mogen worden toegevoegd aan het buitengebied. Ruimte voor Ruimte kavels kunnen uitsluitend worden ontwikkeld op een planologisch aanvaardbare locatie.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Structuurvisie Klein Zundert 2025

Voor de kern Klein Zundert is door de gemeente Zundert een structuurvisie opgesteld. De structuurvisie geeft op hoofdlijnen een toekomstbeeld van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de kern tot 2025.

Om als gemeente sturing te kunnen geven aan ruimtelijke en programmatische ontwikkelingen in Klein Zundert, is het essentieel om de samenhang tussen deze vraagstukken goed in beeld te krijgen.

De structuurvisie is een integraal document, waarbij ruimtelijke, programmatische en planeconomische aspecten in direct verband met elkaar worden gebracht. De visie van Klein Zundert is vertaald in een structuurvisiekaart.

Het plangebied ligt in het gebied 'Transformeren – ontwikkellocatie ruimte voor ruimte woningen'. In de structuurvisie is het opgenomen als ruimte voor ruimte locatie 7: Stuivezandseweg – Luitertweg.

Stuivezandseweg - Luitertweg

Locatie Stuivezandseweg – Luitertweg bestaat uit boomkwekerijpercelen. De bestaande haag vormt een Karakteristiek element, maar zorgt ook voor een harde rand. Sanering van deze haag (laanbomen dienen behouden te blijven) ten behoeve van maximaal vier à vijf ruimte voor ruimte woningen kan uitsluitend plaatsvinden wanneer er een forse groene compensatie plaats vindt. Daarnaast dient de belevingswaarde vanaf de kern richting het buitengebied verbeterd te worden door het creëren van zichtlijnen.

De beoogde ontwikkeling op het plangebied is opgenomen in de structuurvisie Kern Klein Zundert 2025 als ruimte voor ruimte locatie. De beoogde ontwikkeling omvat het realiseren van vijf grondgebonden woningen, waarvan twee ruimte voor ruimte woningen en drie woningen welke behoren tot het stedelijk gebied. Hierdoor wordt afgeweken van de structuurvisie. Het aantal woningen blijven gelijk, alleen de woningen die grenzend aan 't Steeke worden betrokken bij de kern.

Door de beoogde ontwikkeling wordt de overgang tussen de kern en buitengebied versterkt door een groengebied, waar men door kan lopen middels een zogenaamd 'laarzenpad'. Hierdoor wordt de belevingswaarde tussen de kern en het buitengebied verbeterd.

4.3.2 Woonvisie Zundert 2010-2014

Op 22 december 2009 heeft de gemeenteraad de Woonvisie Zundert 2010-2014 vastgesteld. Vooraf kan gezegd worden dat de woonvisie niet alleen gaat over bouwen, maar over wonen in algemene zin. Wonen is véél meer dan alleen bouwen.

In de woonvisie staat beschreven wat de ambities en inzet zijn van de gemeente Zundert op het gebied van wonen. De functies van de woonvisie zijn als volgt samen te vatten:

- inzicht geven in ontwikkelingen op de woningmarkt;

- verwoorden van de ambities op het terrein van wonen;
- kader voor de uitvoering;
- basis voor samenwerking met derden.

Klein Zundert ligt bijna tegen Zundert aan en is daardoor een iets minder op zichzelf staande kern dan de andere kernen. De woningvoorraad in Klein Zundert bestaat uit 870 woningen, veel woningen staan in het buitengebied. Er zijn maar weinig huurwoningen in Klein Zundert (4%), waaronder enkele ouderenwoningen van Margriet van de Laer.

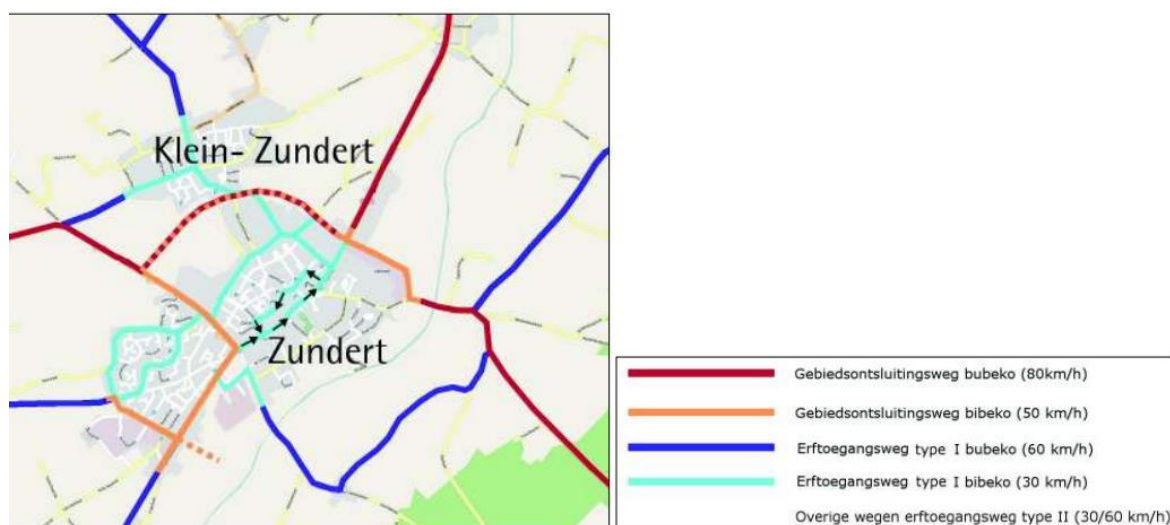
Gewenste ontwikkelingsrichting en accenten in Klein-Zundert zijn:

- behoud dorpse, groene karakter en eigen identiteit Klein Zundert;
- nieuwbouw 2010-2020 van circa 85 woningen;
- nieuwbouwaanbod is aantrekkelijk voor inwoners van Klein Zundert die een volgende stap naar een nieuwbouwwoning willen maken, voor (Klein Zundertse) starters en voor terugkeerders en vestigers;
- bestaande huurwoningen aanpassen waar mogelijk voor de ouder wordende huurders en met het oog op kwaliteit;
- voorzieningen op het gebied van zorg en welzijn zijn aanwezig in Klein Zundert, maar voor meer intensieve zorg en een uitgebreider winkelaanbod kunnen bewoners gebruik maken van voorzieningen in Zundert;
- in het kader van de regeling Ruimte voor Ruimte worden twee plannen ontwikkeld met vrijstaande dure koopwoningen.

De ontwikkeling op het plangebied omvat het realiseren van vijf nieuwe grondgebonden woningen bestaande uit de woningtypologie: vrijstaande woningen. Het plan omvat woningen voor het dure koopsegment. De voormalige agrarische bedrijfswoning wordt omgezet naar een burgerwoning, dit is een bestaande woning en is al opgenomen in de woningvoorraad van Klein Zundert. Het project sluit aan op de ontwikkelingsrichting uit de woonvisie van de gemeente Zundert.

4.3.3 Gemeentelijk Verkeers- en Vervoerplan Zundert 2011-2020

Het geldende verkeers- en vervoersbeleid voor de gemeente wordt bepaald door het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoerplan Zundert 2011 - 2020 (GVVP) vastgesteld op 7 juli 2011. In het GVVP worden handvaten geboden voor toekomstige ontwikkelingen en wordt invulling gegeven aan een aantal praktische dagelijkse onderwerpen, zoals parkeren van vrachtwagens, toepassing van verkeersremmende maatregelen, beleid ten aanzien van bewegwijzering van belangrijke toeristische locaties en beleid ten aanzien van gehandicaptenparkeerplaatsen.



Figuur 15: Wegencategorisering Zundert in de situatie na Randweg

De 'Nota parkeernormen Zundert' is een bijlage van het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoerplan. In de Nota worden de gemeentelijke parkeernormen voor nieuwe ruimtelijke plannen en projecten in de gemeente

Zundert vastgesteld. De normen zijn vastgesteld om in de toekomst te kunnen voorzien in de parkeerbehoefte en de bereikbaarheid en leefbaarheid van de verschillende kernen van de gemeente Zundert te waarborgen. Het aspect parkeren voor de beoogde ontwikkeling is in paragraaf 3.2.2 aan bod gekomen. De beoogde ontwikkeling voldoet aan de parkeernorm van de gemeente Zundert.

4.3.4 Welstandsnota 2014

In de gemeentelijke welstandsnota zijn beleidsregels opgenomen betreffende de welstandscriteria. Daarbij gaat het om algemene welstandscriteria, gebiedsgerichte ontwikkelingskaders, specifieke objectgerichte welstandscriteria en sneltoetscriteria. De welstandscriteria hebben betrekking op de plaatsing van woningen/aanbouwen/ bijgebouwen, de vorm en maatvoering en ten slotte op de architectuurtypering, kleurstelling en het materiaalgebruik.

Bij thematische dorpsuitbreidingen wordt de beeldkwaliteit bepaald door de heldere structuur en uitgesproken architectuur. Er is een grote variëteit aan bebouwing en inrichting waarbinnen cluster zijn te onderscheiden die een eenheid vormen. Belangrijk is dat de samenhang in bouwmassa, situering, kleur- en materiaalgebruik binnen een cluster van gelijke bebouwing behouden blijft.

Het plangebied is gelegen in het deelgebied Buitengebied. Voor het plangebied wordt een beeldkwaliteitplan opgesteld, waaraan de welstandscommissie de ontwerpen van de woningen moet toetsen.

4.3.5 Nota Archeologie Gemeente Zundert

De gemeente heeft de Nota Archeologie Gemeente Zundert opgesteld. Het is noodzakelijk dat de gemeente in het ruimtelijk beleid waarborgen inbouwt voor de omgang met het bodemarchief. Dit is geregeld in de Nota Archeologie. De Nota Archeologie Gemeente Zundert is in 2012 vastgesteld.

Het is verplicht om in nieuwe bestemmingsplannen rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologisch waarden. Op de archeologische waarden- en verwachtingskaart wordt onderscheid gemaakt tussen archeologische verwachtingen en waarden. Op figuur 14 is de uitsnede van de archeologiekaart weergegeven, de beoogde planontwikkeling op het plangebied is op de kaart aangeduid als: Archeologische waardevol gebied 4.

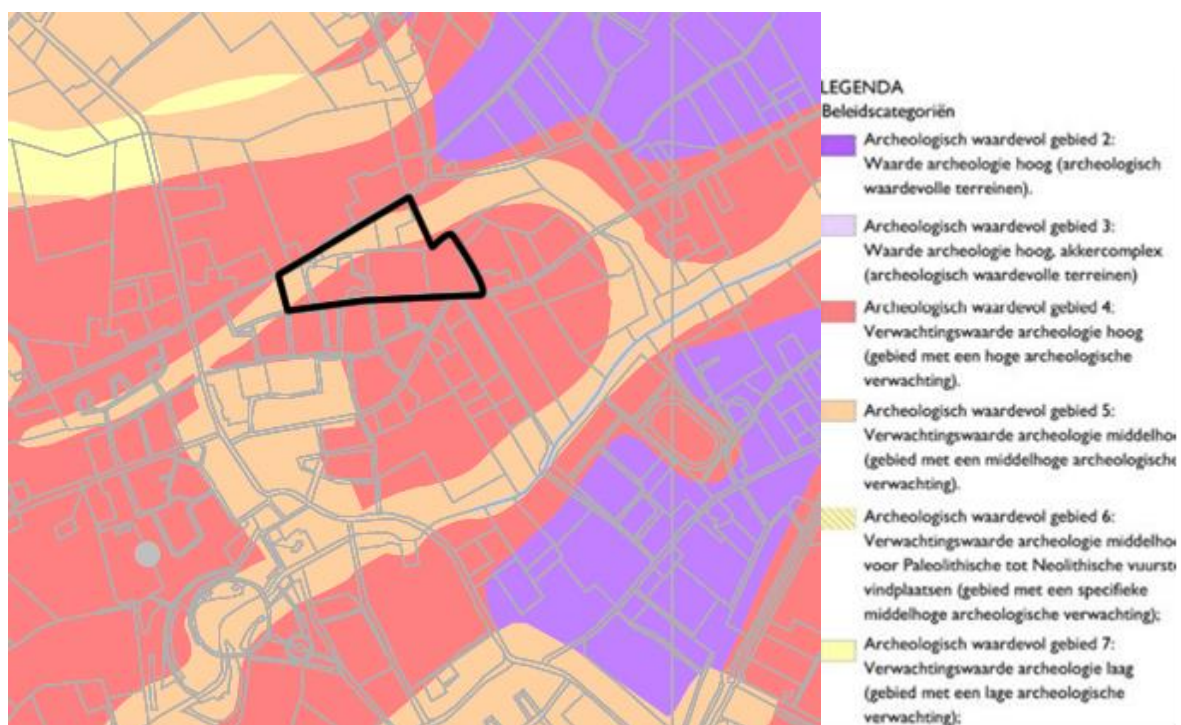
Archeologisch waardevol gebied 4: Verwachtingswaarde archeologie – hoog

Deze beleidscategorie omvat de categorie 'hoge archeologische verwachting' van de archeologische verwachtingskaart. Het betreft (landschappelijk) zones met naar verwachting een hoge dichtheid aan archeologische sporen, mede naar aanleiding van de inventarisatie van cultuurhistorische objecten en structuren. De beleidsdoelstelling voor deze categorie is archeologisch vooronderzoek om vast te stellen of er sprake is van behoudenswaardige archeologische waarden.

De volgende ontheffingscriteria zijn op deze categorie van toepassing:

- oppervlakte plangebied tot 500 vierkante meter;
- diepte bodemingreep tot 50 centimeter onder maaiveld.

Over het plangebied, waar de nieuwe woningen zijn voorzien, ligt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie -4'. Omdat de exacte positionering van de vijf woningen nog niet bekend zijn en deze afhankelijk zijn van de toekomstige bewoners, blijft de dubbelbestemming over de gronden liggen. Bij het indienen van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen dient een archeologisch onderzoek te worden overlegd aan het bevoegd gezag, dit is ook in de regels van bestemming 'Wonen -1' en 'Wonen-2' opgenomen.



Figuur 16: Uitsnede Archeologiekaart Zundert (bron: Nota Archeologie Gemeente Zundert)

Hoofdstuk 5 Milieu- en overige aspecten

5.1 Cultuurhistorie

Op de Cultuurhistorische Waardenkaart (figuur 16) van de provincie Noord-Brabant is de bestaande boerderij (Luitertweg 30) binnen het plangebied aangegeven als 'overige bouwkunst'. De boerderij blijft behouden.



Figuur 17: Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart (bron: brabant.nl)

5.2 Milieu- en overige aspecten

5.2.1 Wegverkeerslawaaï

Bij het ontwikkelen van een ruimtelijk plan is het belangrijk rekening te houden met geluidsbronnen en de mogelijke hinder of overlast daarvan.

De beoordeling van het aspect geluid in ruimtelijke plannen vindt zijn grondslag in vooral de Wet geluidhinder. Daarnaast vindt de beoordeling zijn grondslag in de Wet ruimtelijke ordening, op grond van een goed woon- en leefklimaat. In het kader van de Wet geluidhinder (Wgh) is een woning een geluidsgevoelig object.

Het berekenen van de geluidbelasting heeft tot doel te bepalen of de voorkeursgrenswaarde van $L_{den} - 48$ dB uit de Wet geluidhinder wordt overschreden. Is dit het geval dan dient een hogere waarde verleend te worden om realisatie van het bouwplan mogelijk te maken en dienen bouwkundige voorzieningen te worden bepaald om aan de binnen niveaus van de Wet geluidhinder en de geluidweringseisen van het Bouwbesluit te voldoen.

Kraaij Akoestisch Adviesbureau heeft een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Voor de volledige rekenresultaten wordt korthedshalve verwezen naar het rapport, wat is toegevoegd als afzonderlijke bijlagen.

In het onderzoeksgebied zijn de Stuivezandseweg en de Luitertweg gelegen. Deze wegen zijn voor het buitenstedelijk deel zoneringsplichtig op grond van de Wet geluidhinder. In de nabijheid van het plangebied bevinden zich ook de binnen de komgrens gelegen Stuivezandseweg, Luitertweg, Den Dries en 't Steeke. Deze wegen hebben een maximumsnelheid van 30 km/uur en volgens de Wet geluidhinder geen geluidzone. Deze wegen zijn daarom niet meegenomen in het akoestisch onderzoek.

Toets aan de Wet geluidhinder

Stuivezandseweg

Vanwege de Stuivezandseweg is de hoogste geluidbelasting op de nieuwbouwwoningen van de ontwikkellocatie berekend op 44 dB. Daarmee wordt in het hele plangebied voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

Luitertweg

Vanwege de Luitertweg is de hoogste geluidbelasting op de nieuwbouwwoningen van de ontwikkellocatie berekend op 27 dB. Daarmee wordt in het hele plangebied voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Onderzoek naar verdere maatregelen om de geluidbelasting te reduceren is niet noodzakelijk.

Toets aan Bouwbesluit

De minimumeis voor de karakteristieke geluidwering is op grond van het Bouwbesluit 20 dB. Daarnaast is in het Bouwbesluit bepaald dat de karakteristieke geluidwering van de gevel niet kleiner mag zijn dan het verschil tussen de vastgestelde hogere waarde en 33 dB in geluidgevoelige ruimtes. De geluidbelasting op de gevels waar mee gerekend moet worden is exclusief aftrek ingevolge art. 110g van de Wet geluidhinder.

Aangezien er geen hogere waarde hoeft te worden vastgesteld, dienen de woningen alleen te voldoen aan de minimumeis van $G_{A,k} = 20$ dB.

Om een goed woon- en leefklimaat in de woning te waarborgen, kan overwogen worden de karakteristieke geluidwering te dimensioneren op het verschil tussen de werkelijk optredende geluidbelasting en 33 dB in geluidgevoelige ruimtes. In dit geval moet de karakteristieke geluidwering dan minimaal 16 dB(A) bedragen. Omdat dit lager is dan de minimum eis van 20 dB(A), wordt in de nieuwbouwwoningen een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd.

5.2.2 Hinder

Een goede ruimtelijke ordening voorziet in het voorkomen van voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen

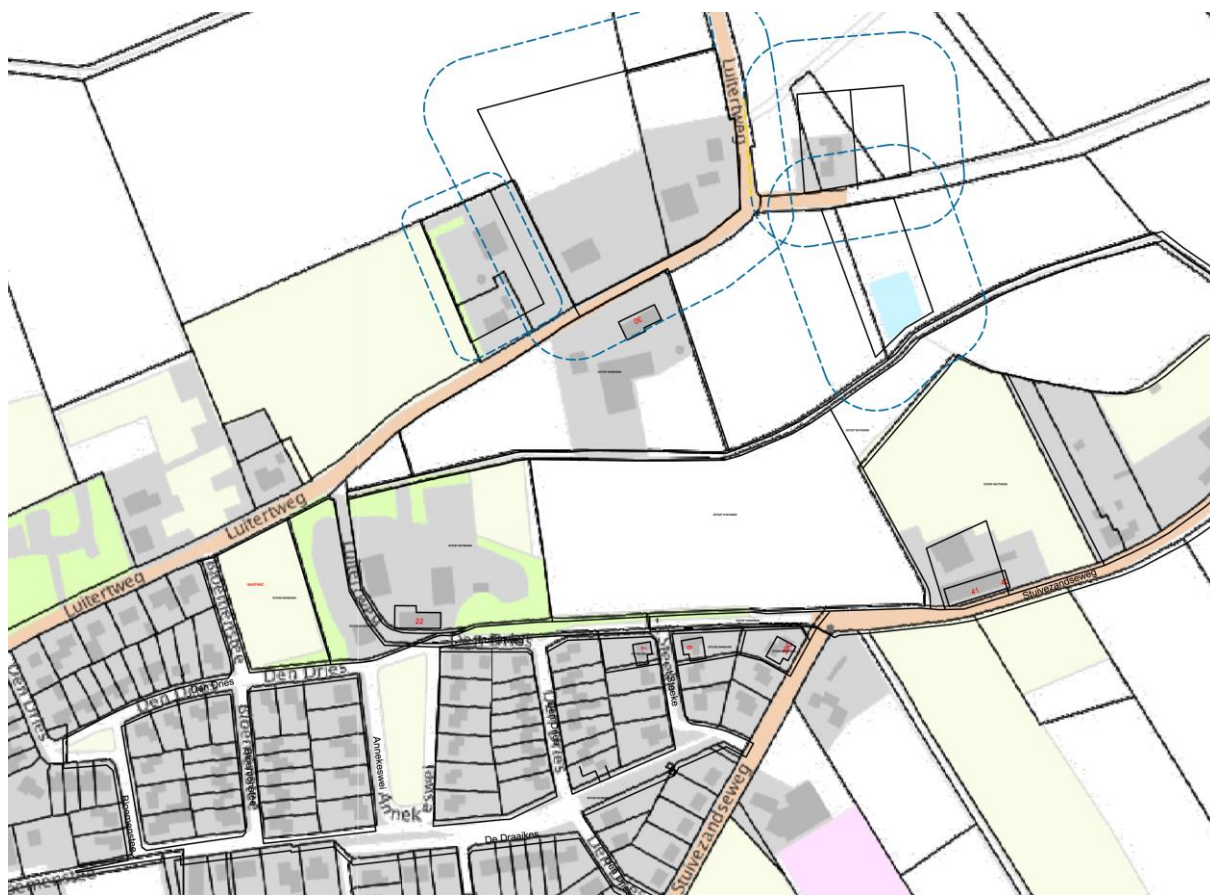
milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en gevoelige functies (zoals woningen) worden hinder en gevaar voorkomen.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand.

bedrijf	adres	omschrijving	Afstand in meters				Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk
			GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	
Liestbeth Bours-Romijn	Luitertweg 3	cursusruimte	0	0	10	0	10 meter
Boomkwekerijen Louis van den Broek	Luitertweg 5	boomteelt	10	10	30	10	30 meter
Voormalige agrarische bedrijfslocatie	Stuivezandseweg 41-43	VAB					
Spuitzones omliggende boomkwekerijgronden	div.	boomteelt	-	-	-	-	20 meter

Milieuzones omliggende bedrijven

De milieuzones van de omliggende bedrijven liggen niet over de gronden van de nieuw op te richten woningen. In figuur 17 is een overzicht van de milieuzones weergegeven. De milieuzone vanaf het bouwvlak van Luitertweg 3 ligt niet over het perceel Luitertweg 30. De woning op de locatie Luitertweg 30 is een bestaande woning, hierbij dient ook in de huidige situatie rekening met gehouden te worden. Vanuit de wet milieubeheer zijn geen vaste afstanden vastgelegd voor boomkwekerijen, vanuit de publicatie van de VNG 'bedrijven en milieuzonering' geldt een richtafstand van 30 meter, waarbij het aspect 'geluid' hierin de grootste afstand behoeft. Doordat het een bestaande situatie is belemmert de bestemmingswijziging van de Luitertweg 30 (van agrarisch naar wonen) de bedrijfsontwikkelingsmogelijkheden van de boomkwekerij op de Luitertweg 5 niet. De locatie Stuivezandseweg 41 is als voormalige agrarische bedrijfslocatie bestemd. Mocht in de toekomst hier een bedrijf zich gaan vestigen, dan dient de dan geldende situatie bekeken te worden.



Figuur 18: Overzicht milieuzones over het plangebied

Spuitzones van omliggende boomkwekerijbedrijven

Rondom het plangebied liggen direct (boomkwekerij)percelen. Bij het wijzigen van bestemmingen naar woondoeleinden dient te worden getoetst aan de eisen voor een goed en veilig woon- en leefklimaat op de te wijzigen locatie. De VNG-publicatie geeft voor boomkwekerijbedrijven een richtafstand van 30 meter. Voor het bespuiten van boomkwekerijgewassen met gewasbeschermingsmiddelen, percelen buiten inrichting, hanteert de Raad van State in verband met drift met een minimum afstand van 50 meter. Deze afstand is overgenomen van de fruitteelt in de Betuwe. In opdracht van de gemeente Zundert is daarom een onderzoek uitgevoerd naar de gevolgen van drift bij gewasbespuitingen bij boomkwekerijen. Het onderzoek is uitgevoerd door Plant Research International uit Wageningen, d.d. december 2012. Het onderzoek gaat in op de driftblootstelling van bewoners en omstanders bij bespuitingen van laanbomen. Het onderzoek gaat daarmee uit van de worst-case situatie (laanbomen), omdat de teelt van soorten en hoogten van gewassen niet door de overheid kan worden beperkt. Uit het onderzoek van Plant Research uit Wageningen volgt dat bij zij- en opwaartse bespuitingen ingeval van de teelt van laanbomen, op grotere afstand dan 20 meter van de perceelsrand, geen overschrijding optreedt dan AEL-dermaal en inhalatoir voor de stoffen flonicamid en captan. De berekende gewasbeschermingsmiddelen zijn in de handel verkrijgbaar en worden in de boomkwekerij toegepast.

Langs de locatie Luitertweg 30 zijn agrarische percelen gelegen. Door een aanwezige beukenhaag van minimaal 2 meter hoog wordt drift tegen gegaan. Deze beukenhaag wordt als groen-landschapselement bestemd. Langs de rechterzijde van de locatie Luitertweg 30 is een houtwal en het wandelpad aanwezig. De houtwal en het wandelpad wordt bestemd als 'groen-landschapselement'. Hierdoor wordt tevens voldoende afstand gecreëerd ten opzichte van de agrarische gronden. De agrarische grond achter de woning Luitertweg 30 wordt in het bestemmingsplan opgenomen als spuitvrije zone. Langs de nieuwe woning, aan de oostzijde van het perceel wordt een strook van 5 meter bestemd als 'groen-landschapselement'. Ter hoogte van het element wordt een beukenhaag van minimaal 2 meter opgericht. In figuur 18 is een overzicht van de driftreductie weergegeven.



Figuur 19: Overzicht driftreductie

5.2.3 Bodem

Door Milec is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Het voorgenoemde onderzoek is als afzonderlijke bijlage toegevoegd aan onderhavig plan.

Onderstaand een samenvatting van het bodemonderzoek, voor de volledige onderzoeksresultaten wordt kortheidshalve naar de afzonderlijke bijlage verwezen.

Algemene conclusie

Op basis van de gehanteerde onderzoeks- en toetsingsprotocollen kan geconcludeerd worden dat dit verkennend bodemonderzoek voor de standaard NEN 5740-parameters in de grond (00-200 cm -mv) en in het grondwater en voor de 'trigger'-parameter EOX en chloorbestrijdingsmiddelen (OCB's) in de bovengrond (00-50 cm -mv) op de bemonsterde locaties in de bodem voor de geplande bouwactiviteiten en het toekomstig gebruik, vanuit milieuhygiënisch oogpunt, geen belemmeringen of risico's heeft aangetoond.

Hergebruik grond

Indien bij de bouw grond vrij komt, kan deze onbeperkt worden hergebruikt binnen de perceelsgrenzen.

Bij hergebruik van de grond buiten de perceelsgrenzen is het Besluit bodemkwaliteit van kracht. Bij indicatieve toetsing van de analyseresultaten aan de toetsingswaarden uit het Besluit bodemkwaliteit is in de bovengrond (00-50 cm -mv) deels sprake van bodemkwaliteitsklasse "Wonen" en deels van "Niet toepasbare" grond. Dit betekent dat de bovengrond volgens het generiek (landelijk) beleid deels niet herbruikbaar is en afgevoerd moet worden naar een erkende grondreiniger-/verwerker. De gemeente Zundert heeft echter een gebiedsspecifiek beleid opgesteld voor het uitwisselen en het toepassen van met bestrijdingsmiddelen verontreinigde gronden. Voor de toepassingsmogelijkheden en voorwaarden dient contact te worden opgenomen met de gemeente Zundert.

Volgens de indicatieve toetsing voldoen de ondergrondmengmonsters (50-200 cm -mv) aan de bodemkwaliteitsklasse "Achtergrondwaarde". Dit betekent dat de ondergrond buiten de perceelsgrenzen in principe onbeperkt herbruikbaar is. Echter om de definitieve bodemkwaliteitsklasse en de hergebruiksmogelijkheden vast te kunnen stellen is voorafgaand aan de toepassing van de betreffende partij

doorgaans een partijkeuring volgens het Besluit bodemkwaliteit noodzakelijk. Voor de toepassingsmogelijkheden en voorwaarden dient contact te worden opgenomen met de gemeente Zundert.

Geadviseerd wordt zoveel mogelijk te werken met een gesloten grondbalans, waarbij de bij de bouw vrijkomende grond binnen de perceelsgrenzen wordt hergebruikt.

5.2.4 Lucht

Conform de Wet Luchtkwaliteit kan elk project dat NIBM (niet in betekenende mate) bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Als het plan NIBM aan de luchtkwaliteit bijdraagt, hoeft geen uitgebreid luchtonderzoek meer uitgevoerd te worden.

Op 1 augustus 2009 is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) in werking getreden. Het NSL zorgt ervoor dat Nederland binnen de door Europa gestelde termijn zal voldoen aan de Europese grenswaarden op het gebied van fijn stof en stikstofdioxide. In het NSL is een lijst met ruimtelijke infrastructurele projecten opgenomen met een maatregelenpakket, dat ervoor gaat zorgen dat de huidige overschrijdingen van de luchtkwaliteit worden opgelost en de negatieve effecten van geplande ruimtelijke ontwikkelingen worden gecompenseerd.

Een plan is vanaf 1 augustus 2009 NIBM als het een toename van de concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO2) veroorzaakt die niet meer bedraagt dan 3 % van de jaargemiddelde concentratie van die stof. Dit komt overeen met een toename van maximaal 1,2 microgram/m³ voor zowel PM10 en NO2. De categorieën die altijd NIBM zijn, de volgende:

Woningbouw:

- 1500 woningen (netto) bij minimaal één ontsluitingsweg;
- 3000 woningen (netto) bij minimaal twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

Er vindt in het plan een toevoeging plaats van maximaal vijf nieuwe grondgebonden woningen ontsloten aan de bestaande wegen. Een project wat NIBM bijdraagt omvat maximaal een toevoeging van 1500 woningen bij minimaal één ontsluitingsweg plaats. Gesteld kan worden dat het project op de planlocatie een 'niet in betekenende mate' bijdrage levert die beschouwd kan worden als verslechtering van de luchtkwaliteit.

Een nader onderzoek van de luchtkwaliteit is niet noodzakelijk.

5.2.5 Water

Beleid waterschap Brabantse Delta

Het waterschap Brabantse Delta is verantwoordelijk voor het waterbeheer in de gemeente. Het gaat dan om het waterkwantiteits en - kwaliteitsbeheer, de waterkeringzorg, waterzuivering, het grondwaterbeheer, het waterbodembeheer en vaak ook het scheepvaartbeheer. Noot: dat is immers niet altijd zo, denk aan gemeentelijke havens bijv.

Het waterschap heeft de grondslag van haar beleid opgenomen in het waterbeheersplan 2010-2015, wat is afgestemd op Europees, nationaal en provinciaal beleid. Speerpunten uit het waterbeheerplan zijn veiligheid, droge voeten, voldoende water, gezonde natuur, schoon water, genieten van water en het waterschap als calamiteitenorganisatie.

Het waterschap heeft in een toetsingskader RO "De ruimte blauw geordend" aangegeven wat de ruimtelijke consequenties zijn van het waterbeleid.

Daarnaast heeft het waterschap waar nodig nog toegespitst beleid en beleidsregels op de verschillende thema's/speerpunten uit het waterbeheersplan en heeft het waterschap een eigen verordening; De nieuwe Keur en de legger. De regels van de nieuwe Keur hebben betrekking op het lozen, afvoeren, onttrekken of aanvoeren van grondwater en water uit sloten en andere watergangen. Ook kent de nieuwe Keur verbodsbepalingen over zaken die mogen in of om waterlopen en dijken. De nieuwe Keur is onder andere te raadplegen via de site van waterschap Brabantse Delta.

Het waterschap hanteert bij nieuwe ontwikkelingen dat de plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. Het doel van dit uitgangspunt is om te voorkomen dat hemelwater als gevolg van uitbreiding van het verhard oppervlak versneld op het watersysteem wordt geloosd. De technische eisen en uitgangspunten voor het ontwerp van watersystemen zijn opgenomen in de 'beleidsregel Afvoer hemelwater door toename en afkoppeling van verhard oppervlak'.

Watertoets

Het watertoetsproces is een belangrijk instrument om het waterbelang in ruimtelijke plannen en besluiten te waarborgen. Het gaat daarbij om alle waterhuishoudkundige aspecten, waaronder veiligheid, wateroverlast, watertekort, waterkwaliteit en verdroging, en om alle wateren: rijkswateren, regionale wateren en grondwater. Het is niet een toets achteraf, maar een proces dat de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder in een zo vroeg mogelijk stadium met elkaar in gesprek brengt.

Beschrijving huidige situatie

In de huidige situatie is het gebied, waar de nieuwe woningen op voorzien zijn volledig onverhard. Op de locatie Luitertweg 30 zijn diverse gebouwen en verhardingen aanwezig. Door het plangebied ligt een waterloop van categorie A. Rondom het plangebied liggen diverse waterlopen van categorie B. In figuur 19 is de leggerkaart van het waterschap getoond, waarop de waterlopen zijn aangegeven.

Beschrijving nieuwe situatie

In de nieuwe situatie wordt het verhard oppervlak uitgebreid met vijf grondgebonden woningen.

- Uitgeefbare meters circa 8280 m²

Voor de uitgeefbare meters wordt een bebouwingspercentage van 40 % aangehouden, dit resulteert in circa 3320 m². In totaal wordt de verharding uitgebreid met 3320 m².



Figuur 20: Uitsnede Legger oppervlaktewaterlichamen en vaarwegen (bron: brabantdelta.nl)

Voor de benodigde retentie kan worden gerekend met 600 m³ per ha x de toegenomen verharding.

Benodigde retentie

Woningen 3320 m²

Berging (3320 m² / 10.000) x 600 m³ = **199 m³**.

Binnen het plangebied wordt voor waterberging, de aan te leggen retenties en de bestaande sloot binnen het plangebied gebruikt, deze zijn aangegeven in het landschapsplan, wat als bijlage is toegevoegd. Uit het

bodemonderzoek is de GHG bepaald op 2 meter – mv, het onderzoek is in juni uitgevoerd. De retentie wordt boven de GHG aangelegd.

De duiker van waterloop categorie A wordt verwijderd en hiervoor komt een kortere duiker in de plaats ten behoeve van het wandelpad. In figuur 20 wordt de nieuwe duiker aangegeven. Ter hoogte van de waterloop categorie A ligt een onderhoudsstrook met een breedte van 5 meter. Dit betekent dat voor het onderhoud aan de waterloop met onderhoudsmaterieel over deze strook gereden moet kunnen worden en dus vrij moet zijn van obstakels. De aanliggende eigenaar heeft een ontvangstplicht van het maaisel en specie.

Uitgangspunt is het gebruiken van milieuvriendelijke bouwmaterialen en het achterwege laten van uitlopende bouwmaterialen, zoals lood, koper, zink en zacht PVC. Deze stoffen kunnen zich ophopen in het water(bodem)systeem en hebben hierdoor een zeer nadelige invloed op de water(bodem)kwaliteit en ecologie.



Figuur 21: Overzicht nieuwe situatie

5.2.6 Ecologie

Door Buro Maerlant is een ecologisch quickscan in het kader van de Flora- en Faunawet uitgevoerd. Het onderzoek is als afzonderlijke bijlage toegevoegd aan onderhavig plan.

Uit het onderzoek kan het volgende geconcludeerd worden, voor de volledige onderzoeksresultaten wordt korthedshalve verwezen naar het bijgevoegde rapport:

Binnen de toekomstige bouwblokken en/of de invloedssfeer van de werkzaamheden, zijn de volgende (potentiële) beschermde natuurwaarden aangetroffen waar men rekening mee dient te houden:

- Mogelijke aanwezigheid van verblijfplaatsen van vleermuizen in de te behouden centrale bomenrij.
- Kans op de aanwezigheid van algemene broedende vogels (niet jaarrond beschermd) in de te verwijderen struiken.

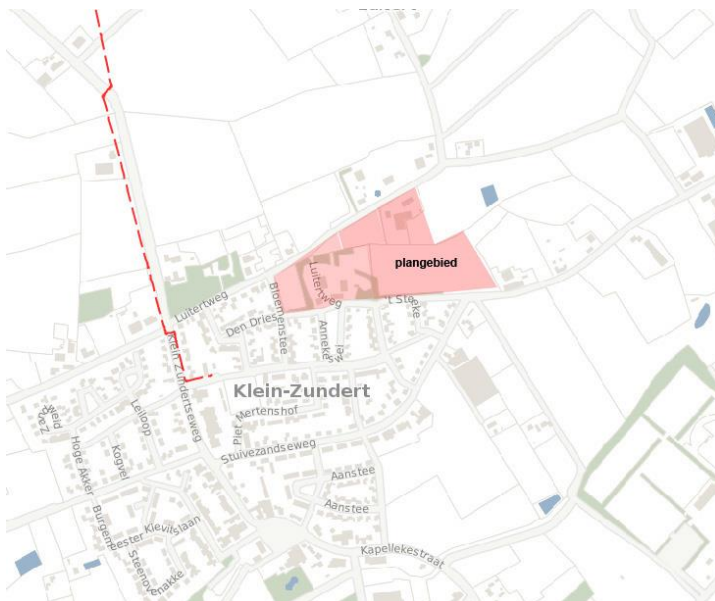
Ten aanzien van de mogelijke aanwezigheid van verblijfplaatsen van vleermuizen in de te behouden centrale bomenrij, wordt aanbevolen rekening te houden met deze potentiële functie. Derhalve is het wenselijk geen

openbare verlichting te plaatsen nabij de bomenlaan, zodat wordt voorkomen dat boomstammen en boomkronen sterk worden verlicht.

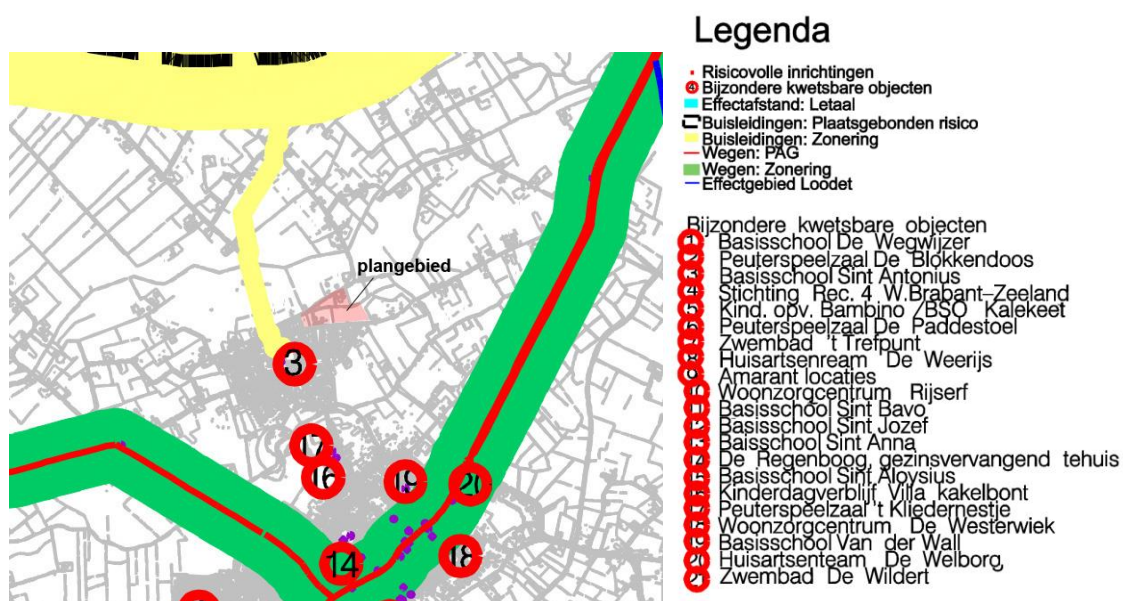
Aanbevolen wordt tijdens de werkzaamheden rekening te houden met het broedseizoen. Derhalve wordt aanbevolen het uitdunnen van de groenstrook uit te voeren buiten het broedseizoen, óf nadat een ter zake deskundige heeft vastgesteld dat geen broedende vogels aanwezig zijn. Grondwerk en het bouwrijp maken van het plangebied wordt eveneens bij voorkeur buiten het broedseizoen uitgevoerd, óf ruim voor het broedseizoen te gestart. Vogels zullen als de werkzaamheden reeds zijn gestart, groenstroken in de directe nabijheid van de werkvakken mijden óf de werkzaamheden tolereren. De meeste vogels broeden in de periode half maart t/m augustus.

5.2.7 Externe Veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op de risico's voor personen ten gevolge van het gebruik van de infrastructuur of het uitvoeren van activiteiten, waarbij het met name gaat om de gevaren die de directe omgeving loopt, als er iets mis gaat bij de productie, de behandeling en/of het vervoer van gevaarlijke stoffen.



Figuur 22: Uitsnede risicokaart (bron: brabant.nl)



Figuur 23: Uitsnede signaleringskaart (bron: Beleidsvisie Externe Veiligheid Zundert)

In figuur 22 is een uitsnede van de signaleringskaart Externe Veiligheid behorende bij de beleidsvisie Externe Veiligheid gemeente Zundert weergegeven. Het plangebied valt niet binnen een invloedsgebied.

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen activiteiten aanwezig die gevaar opleveren voor de ontwikkeling van de beoogde woningen. Er zijn geen beperkingen met betrekking tot de veiligheid van het te realiseren bouwplan.

Bluswatervoorziening

In de bijlage is een overzicht toegevoegd van de bestaande bluswatervoorzieningen. Voor de ontwikkeling van de drie woningen, grenzend aan 't Steeke wordt een nieuwe primaire bluswatervoorziening toegevoegd. In de bijlage is tevens de nieuwe aangegeven.

5.2.8 Kabels en leidingen

Op of in de directe nabijheid van de locatie, zijn geen transportleidingen dan wel andere belangrijke kabels en leidingen gelegen, welke de realisatie van het bouwplan kunnen belemmeren. De KLIC-melding wordt uitgevoerd om eventuele kabels en leidingen in beeld te brengen.

5.2.9 Besluit milieueffectrapportage

Bij besluit van 21 februari 2011 heeft de wetgever het Besluit milieueffectrapportage en het Besluit omgevingsrecht gewijzigd. De belangrijkste wijziging betreft het meer 'in lijn brengen' van het Besluit m.e.r. met de Europese richtlijn m.e.r.. Dit houdt in dat onder andere de zogenaamde drempelwaarde voor activiteiten een indicatief karakter heeft gekregen. Met dit wijzigingsbesluit is bepaald dat voor activiteiten die op de bij het besluit behorende C- en D-lijst zijn opgenomen, altijd aandacht aan m.e.r. geschonken dient te worden. Op hoofdlijnen komt het erop neer dat voor activiteiten die behoren tot de C-lijst een m.e.r.-plicht volgt en voor activiteiten op de D-lijst volgt dan wel een m.e.r.-beoordelingsplicht dan wel een motivering dat geen m.e.r.(beoordeling) nodig is.

De beoogde activiteiten binnen het plangebied vallen niet binnen de C- of D-lijst, een m.e.r. -beoordeling of m.e.r – plicht is niet benodigd. M.e.r-plicht is niet van toepassing.

Hoofdstuk 6 Juridische aspecten

Het onderhavige bestemmingsplan is, in navolging van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Zundert', een globaal bestemmingsplan. In de regels behorende bij de onderhavige herziening, is zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij de juridische regelgeving, zoals deze in dit plan is gehanteerd. In paragraaf 5.1 worden de bestemmingen nader omschreven.

6.1 De bestemmingen

De regels in verband met de bestemmingen kennen allen een min of meer gelijke opbouw en bestaan in ieder geval uit bestemmingsregels en bouwregels. Voor enkele bestemmingen zijn daarbij bijzondere gebruiksregels en/of een afwijkingsmogelijkheid opgenomen.

De bestemmingsregels betreffen de centrale bepaling van elke bestemming. Het betreft een omschrijving waarin de functies worden genoemd, die binnen de bestemming zijn toegestaan (=het gebruik). In een aantal gevallen zijn een specificering opgenomen van de toegestane functie, welke correspondeert met aanduidingen op de verbeelding.

De bouwregels zijn direct gerelateerd aan de bestemmingsregels. Bouwregels zijn dan ook alleen van toepassing bij de toetsing aanvragen voor de activiteit bouwen.

Binnen het onderhavige plan worden de volgende bestemmingen gebruikt:

Agrarisch

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor agrarisch bodemexploitatie, water- en waterhuishoudkundige doeleinden, extensief recreatief medegebruik, doeleinden voor openbaar nut, tuinen bij (burger)woningen en een en ander met bijbehorende voorzieningen, waaronder perceelsontsluitingen, kavelpaden en sloten.

Agrarisch – Boomteeltontwikkelingsgebied

De voor 'Agrarisch - Boomteeltontwikkelingsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor agrarische bodemexploitatie, water en waterhuishoudkundige doeleinden, extensief recreatief medegebruik, doeleinden van openbaar nut, tuinen behorende bij (burger)woningen en een en ander met bijbehorende voorzieningen, waaronder perceelsontsluitingen, kavelpaden en sloten.

Groen

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor plantsoenen, parken, groenstroken en andere groenvoorzieningen, fiets- en wandelvoorzieningen, kunstwerken, geluidsschermen en geluidwerende voorzieningen, evenementen en bij de bestemming behorende voorzieningen zoals water, speelvoorzieningen en nutsvoorzieningen.

Groen – Landschapselement

De voor 'Groen - Landschapselement' aangewezen gronden zijn bestemd voor de instandhouding van natuurlijke en/ of cultuurhistorisch en/ of landschappelijk waardevolle landschapselementen, extensief recreatief gebruik en tuinen bij (burger)woningen.

Tuin

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor aanleg en instandhouding als tuin, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van tuin - groene erfafscheiding' een groene inheemse erfafscheiding aanwezig dient te zijn en langzaamverkeersroutes ten behoeve van de ontsluiting van aangrenzende gronden.

Natuur

De voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor het behoud en/ of herstel van de aldaar voorkomende danwel daaraan eigen natuurwetenschappelijke, landschappelijke en/ of cultuurhistorische waarden, het behoud, het herstel en/ of de ontwikkeling van de ecologische waarde, ecologische hoofdstructuur en ecologische verbindingzone, extensief recreatief medegebruik, te plaatse van de

aanduiding 'pad' een openbaar toegankelijk wandelpad is voorzien, extensief agrarisch gebruik, zoals beweiding, ten dienste van natuurbeheer en water en waterhuishoudkundige doeleinden.

Water

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor water en waterhuishoudkundige doeleinden, zoals waterberging, wateraanvoer en/of -afvoer (infiltratie), watergangen, waterlopen en voorzieningen voor waterkering, behoud en ontwikkeling van ecologische waarden van natuurlijk oppervlaktewater in de vorm van plassen, vennen en beken, ontwikkeling van natuurlijke oevers, onverharde wegen met daarbij behorende voorzieningen zoals bruggen en duikers, waterstaatkundige kunstwerken, bruggen en andere waterstaatswerken en extensief recreatief medegebruik, met daarbij behorende voorzieningen.

Wonen-1

De voor 'Wonen-1' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, tuinen en erven, langzaamverkeersroutes, bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals groenvoorzieningen, water, nutsvoorzieningen, speelvoorzieningen, parkeervoorzieningen.

Wonen-2

De voor 'Wonen-2' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, paden, wegen en parkeervoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, een bedrijf aan huis zoals weergegeven in de tabel en een en ander met bijbehorende voorzieningen, zoals tuinen en erven en groenvoorzieningen.

Waarde – Archeologie 4

De voor 'Waarde - Archeologie 4' aangewezen gronden zijn, naast de daarvoor aangewezen andere bestemming(en) tevens mede bestemd voor doeleinden ter bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden.

Waterstaat - Waterlopen

De gronden op de verbeelding nader aangewezen voor 'Waterstaat - Waterlopen' zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van de nabij gelegen waterloop, in verband met de waterhuishouding waarbij artikel 16 van de planregels in acht dient te worden genomen.

Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid

7.1 Economische uitvoerbaarheid

Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in het oprichten van maximaal vijf nieuwe grondgebonden woningen, volgens de Bro aan te merken als bouwplan. De gemeente Zundert heeft ten behoeve van het voorgestane plan een anterieure overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer van de gronden. Deze overeenkomst heeft onder andere de strekking dat de gemeente geen enkel risico loopt ten aanzien van de economische uitvoerbaarheid van dit plan.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.2.1 Vooroverleg en voorontwerpbestemmingsplan

Op grond van artikel 3.1.1 van het Bro wordt bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg gepleegd met het waterschap, diensten van het rijk en provincie die betrokken zijn bij de ruimtelijke ordening en eventueel andere gemeenten.

Het plan is in het kader van het vooroverleg beschikbaar gesteld aan de volgende partners:

- Provincie Noord-Brabant.
- Waterschap Brabantse Delta.
- Brandweer Midden- en West-Brabant.

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft, volgens de gemeentelijke inspraakverordening ter inzage gelegen van 15 januari 2015 tot en met 25 februari 2015. Op 28 januari 2015 heeft de gemeente een inloopavond gehouden, waar de planontwikkeling is gepresenteerd en er gelegenheid was om vragen te stellen over het plan.

7.2.2 Resultaten vooroverleg en voorontwerpbestemmingsplan

Tijdens de inspraakperiode zijn drie inspraakreacties en drie vooroverlegreacties ingediend. In het Inspraak- en vooroverlegrapport zijn de reacties samengevat en voorzien van een gemeentelijke beantwoording. In de bijlage is het Inspraak- en vooroverlegrapport bijgevoegd. In het rapport is aangegeven of de opmerkingen leiden tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan. Naar aanleiding van de inspraakprocedure wordt tevens een aantal ambtelijke wijzigingen doorgevoerd, deze zijn tevens in het rapport opgenomen.

7.2.3 Ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan 'Afronding 't Steeke en omgeving' heeft vanaf 23 juli 2015 tot en met 16 september 2015 ter inzage gelegen. Openbare kennisgeving heeft plaatsgevonden in de Staatscourant, de Zundertse Bode en op de websites www.zundert.nl en www.ruimtelijkeplannen.nl.

Tijdens de terinzagelegging is iedereen de mogelijk geboden om schriftelijk of mondeling zienswijzen naar voren te brengen bij de gemeenteraad van de gemeente Zundert ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan en het verzoek tot herbegrenzing van de structuur 'Bestaand stedelijk gebied'.

7.2.4 Resultaten ontwerpbestemmingsplan

Er is één schriftelijke zienswijze naar voren gebracht. Er zijn geen mondelinge zienswijzen ingediend. In de nota Zienswijze, welke door de gemeente Zundert is opgesteld wordt de ingebrachte zienswijze behandeld. Daarnaast wordt in deze nota ambtshalve aanpassingen aangegeven. In de bijlage van onderhavig bestemmingsplan is de 'Nota van zienswijzen 'Afronding 't Steeke en omgeving' te Klein Zundert' toegevoegd. Voor de behandeling van de zienswijze en de aanpassingen van het bestemmingsplan wordt kortheidshalve verwezen naar de bijgevoegde Nota van zienswijzen.

7.2.5 *Vaststelling*

Op 12 april 2016 heeft de gemeenteraad van de gemeente Zundert het bestemmingsplan 'Afronding 't Steeke en omgeving' gewijzigd vastgesteld. De vaststellingsbesluit is toegevoegd aan onderhavig bestemmingsplan.

Bijlagen

Beeldkwaliteitplan 'Afronding 't Steeke en omgeving – Klein Zundert'

Afronding 't Steeke en omgeving

www.schoenmakersadvies.nl

Schoenmakers

Advies Achtmaal BV

Minnelingsebrugstraat 4a
4885 KP ACHTMAAL

tel: 076 599 03 41

info@schoenmakers-ontwerp.nl

Algemeen

Om het gewenste ambitieniveau te kunnen realiseren is het van belang aandacht te besteden aan beeldkwaliteit. In het beeldkwaliteitplan worden criteria opgesteld ten aanzien van uitstraling en architectuur. Om juiste invulling te creëren tussen de overgang van de kern en het buitengebied moet de architectuur ingetogen zijn. De totale sfeer van het plan moet aansluiten op de dorps architectuur in Klein Zundert.

Het plan kan in twee gebieden worden onderscheiden: gebied 1: de ruimte-voor-ruimte woningen en gebied 2: de woningen die onderdeel uitmaken van de kern. Voor deze gebieden zijn verschillende criteria van toepassing. Verder wordt de locatie landschappelijk ingericht. De beeldkwaliteit van het landschap is opgenomen in het landschapsplan. Het landschapsplan is tevens als bijlage toegevoegd aan het bestemmingsplan 'Afronding 't Steeke en omgeving'.

Bebouwing - gebied 1

De woningen worden particulier ontwikkeld, om binnen het plan samenhang te krijgen zijn beeldkwaliteitscriteria beschreven, waarin nog voldoende ruimte is voor individuele accenten. Dit leidt tot de volgende specifiek beeldkwaliteitscriteria:

- Architectuur woning: traditioneel en dorps architectuur, waarbij een eigen-tijdse vertaling hiervan is mogelijk.
- Bouwmassa: maximaal 1,5 laag met kap. (bouwhoogte 9 meter en goot-hoogte 4,5 meter)
- Kap: er dient een zadeldak te worden toegepast, waarbij samengestelde dakvlakken tot de mogelijkheden behoren. Platte daken bij hoofdgebouwen zijn uitgesloten.
- Materiaal- en kleurgebruik gevels: als basismateriaal voor de gevels wordt baksteen al dan niet in combinatie met hout voorgeschreven in aardetinten. Stucwerk en/of gekeimd metselwerk zijn ook mogelijk in combinatie met hout.
- Materiaal- en kleurgebruik daken: voor de daken worden dakpannen en/of riet voorgeschreven. Glanzende dakpannen zijn niet toegestaan.
- Detaillering: een zorgvuldig detaillering draagt bij aan een hoogwaardige architectuur en wordt dan ook aanbevolen. Gedacht kan worden aan het verbijzonderen van de daken, gevel- en dakopeningen.
- Dakkapellen: dakkapellen dienen bescheiden van schaal te zijn en in verhouding met de hoofdmassa.
- Erkers: erkers dienen onderschikt te zijn aan het hoofdgebouw.
- Hoofdgebouw: de inhoud van het hoofdgebouw mag maximaal 1000 m³ bedragen.



gebiedsindeling

- Aan- en bijgebouwen: de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen mag maximaal 100 m² bedragen. Aan- en bijgebouwen dienen ondergeschikt te zijn aan het hoofdgebouw. De architectuur moet in stijl zijn met het hoofdgebouw. De maximale bouw- en goothoogte mag respectievelijk maximaal 6 en 3,5 meter bedragen.

Bebouwing - gebied 2

De woningen worden particulier ontwikkeld, om binnen het plan samenhang te krijgen zijn beeldkwaliteitscriteria beschreven, waarin nog voldoende ruimte is voor individuele accenten. Dit leidt tot de volgende specifiek beeldkwaliteitscriteria:

- Architectuur woning: traditioneel en dorps architectuur, waarbij een eigentijdse vertaling hiervan is mogelijk.
- Bouwmassa: maximaal 1,5 laag met kap. (bouwhoogte 9 meter en goothoogte 4.5 meter)
- Kap: er dient een zadeldak te worden toegepast, waarbij samengestelde dakvlakken tot de mogelijkheden behoren. Platte daken bij hoofdgebouwen zijn uitgesloten.
- Materiaal- en kleurgebruik gevels: als basismateriaal voor de gevels wordt baksteen al dan niet in combinatie met hout voorgeschreven in aardetinten. Stucwerk en/of gekeimd metselwerk zijn ook mogelijk in combinatie met hout.
- Materiaal- en kleurgebruik daken: voor de daken worden dakpannen en/of riet voorgeschreven. Glanzende dakpannen zijn niet toegestaan.
- Detaillering: een zorgvuldig detaillering draagt bij aan een hoogwaardige architectuur en wordt dan ook aanbevolen. Gedacht kan worden aan het verbijzonderen van de daken, gevel- en dakopeningen.
- Dakkapellen: dakkapellen dienen bescheiden van schaal te zijn en in verhouding met de hoofdmassa.
- Erkers: erkers dienen ondergeschikt te zijn aan het hoofdgebouw.
- Hoofdgebouw: de bouwdiepte van het hoofdgebouw mag maximaal 15 meter bedragen. Het hoofdgebouw dient minimaal 5 meter van de zijdelingse perceelsgrens te worden opgericht.
- Aan- en bijgebouwen: de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen mag maximaal 100 m² bedragen. Aan- en bijgebouwen dienen ondergeschikt te zijn aan het hoofdgebouw. De architectuur moet in stijl zijn met het hoofdgebouw. De maximale bouw- en goothoogte mag respectievelijk maximaal 6 en 3,5 meter bedragen.
- Hoofdgebouw: de inhoud van het hoofdgebouw mag maximaal 1000 m³ bedragen.

Erfafscheidingen

Voor beide gebieden geldt als voorwaarde een groene erfafscheiding tussen de percelen en ook aan de voorzijde grenzend aan het openbaar gebied. Hierdoor wordt een groene uitstraling behouden. De hagen moeten van beuken worden voorzien om een samenhangend geheel te creëren.



referentie erfafscheidingen



referentie architectuur - gebied 1



referentie architectuur - gebied 2

Landschapsplan 'Afronding 't Steeke en omgeving – Klein Zundert'

Landschapsplan

‘t Steeke Klein Zundert

Schoenmakers

Advies Achtmaal BV

Minnelingsebrugstraat 4a

4885 KP ACHTMAAL

tel: 076 599 03 41

info@schoenmakers-ontwerp.nl

Opdrachtgever:

D.C. Onroerend goed BV
Prinsenstraat 59
4881 VA ZUNDERT

Datum:

23 februari 2016

Projectnr:

121120

Schoenmakers
Advies Achtmaal BV

Schoenmakers Advies Achtmaal BV
Minnelingsebrugstraat 4a
4885 KP ACHTMAAL
tel: 076 599 03 41
info@schoenmakers-ontwerp.nl
www.schoenmakersadvies.nl

1	INLEIDING	4
2	REGELING KWALITEITSVERBETERING VAN HET LANDSCHAP	6
3	LANDSCHAPSANALYSE	8
4	LANDSCHAPSPLAN	10
5	VERANTWOORDING KWALITEITSVERBETERING VAN HET LANDSCHAP	22
	BIJLAGEN	26

INHOUDSOPGAVE

1 INLEIDING

Het voornemen is om binnen het plangebied 't Steeke' vijf grondgebonden woningen op te richten. Twee woningen daarvan worden in het kader van ruimte voor ruimte opgericht. De overige drie woningen gaan onderdeel uitmaken van het stedelijk gebied. Daarnaast wordt de voormalige agrarische bedrijfslocatie aan de Luitertweg 30 omgezet naar een woonbestemming. Om een passende afronding van het stedelijk gebied te creëren wordt de naastgelegen woning Den Dries 22 en het speelveldje in het plangebied meegenomen.

Voor de bovengenoemde ontwikkeling is het bestemmingsplan 't Steeke opgesteld. Het onderhavige landschapsplan maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan. In het voorliggend plan is de landschappelijke inpassing voor de ontwikkeling opgenomen en daarnaast onderbouwd hoe deze ontwikkeling zich verhoudt tot de regeling kwaliteitsverbetering van het landschap.

Het landschapsplan is als volgt opgebouwd:

- Hoofdstuk 2: Regeling kwaliteitsverbetering van het landschap
- Hoofdstuk 3: Landschapsanalyse
- Hoofdstuk 4: Landschapsplan
- Hoofdstuk 5: Verantwoording kwaliteitsverbetering van het landschap.



2 REGELING KWALITEITSVERBETERING VAN HET LANDSCHAP

De kwaliteit van het landelijk gebied is belangrijk voor een hoogwaardig leef- en vestigingsklimaat en draagt daardoor bij aan de economische ontwikkeling van Noord-Brabant. Door de dynamiek van ontwikkelingen ontstaat het gevaar dat de verschillen tussen stad en land en de diversiteit van natuur en landschap verloren gaan. Om de kwaliteit van het landschap te versterken heeft de provincie in haar Structuurvisie ruimtelijke ordening en de Verordening ruimte het principe van 'kwaliteitsverbetering van het landschap' geïntroduceerd. De provincie heeft de Handreiking 'Kwaliteitsverbetering van het landschap, De rood-met-groen koppeling' opgesteld. Deze handreiking biedt informatie om invulling te geven aan de 'kwaliteitsverbetering van het landschap' uit de Structuurvisie ruimtelijke ordening en de Verordening ruimte. De handreiking is een hulpmiddel om invulling te geven aan de Verordening ruimte en geen verplichte regel of beleidskader.

Over de uitvoering van kwaliteitsverbetering verdient het aanbeveling dat regionaal eenduidige afspraken worden gemaakt. Regio West-Brabant heeft de notitie 'Toepassing Kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant' opgesteld. De notitie bevat een voorstel over hoe in de regio West-Brabant om te gaan met deze kwaliteitsverbetering.

De regio West-Brabant is landschappelijk gezien een regio met grote verschillen. Waar het zuidelijk gedeelte overwegend bestaat uit een meer kleinschalig landschap op zandgronden, wordt het landschap naar het noorden toe grootschaliger met open polders op zee- en rivierklei. In het landschap komen ook relictten uit het verleden voor, zoals linies, vestingen en turfvaarten. Ook de infrastructuur en de verstedelijking bepalen voor een groot deel het beeld van het landschap.

In de notitie is een onderverdeling gemaakt van ruimtelijke ontwikkeling, die anders kunnen worden benaderd vanwege hun aard of omvang:

- Categorie 1: Ruimtelijke ontwikkelingen met nauwelijks tot geen landschappelijke invloed en waarbij geen (extra) kwaliteitsverbetering van het landschap wordt geëist.
- Categorie 2: Ruimtelijke ontwikkelingen met relatief weinig landschappelijke invloed, dan wel ruimtelijke ontwikkelingen die van nature aan het buitenge-

bied zijn gebonden, of plaatsvinden in hiervoor aangewezen gebieden waarbij de kwaliteitsverbetering van het landschap wordt vormgegeven door te voorzien in enkel een goede landschappelijke inpassing.

- Categorie 3: Alle ruimtelijke ontwikkelingen welke mogelijk worden gemaakt via met name een wijzigingsplan of een bestemmingsplanherziening, tenzij de ontwikkeling concreet benoemd wordt in een andere categorie.

Het plan 't Steeke valt onder categorie 3. De beoogde ontwikkeling wordt mogelijk gemaakt via een bestemmingsplanherziening en wordt niet in de overige categorieën concreet benoemd.

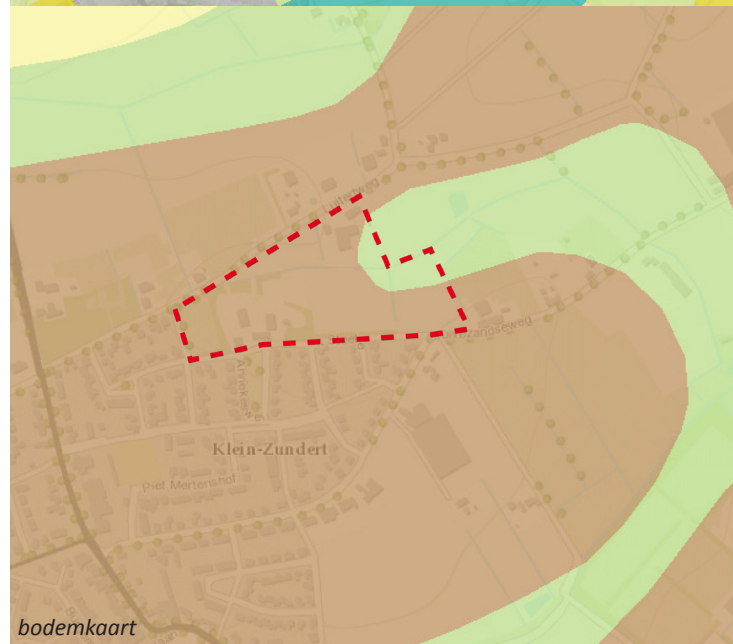
De methodiek uit de handreiking en het groen/blauwe stimuleringskader is een goede graadmeter om de waarde van een tegenprestatie uit te drukken. De omvang van de ontwikkeling dient in verhouding te staan tot de kwaliteitsverbetering.

De provincie stelt in de handreiking de volgende percentages te hanteren:

- stedelijke uitbreiding: 1% van uitgifteprijs
- uitbreiding bestemming: 20% waardevermeerdering grond;
- uitbreiding bebouwing: 20% waardevermeerdering object;
- hergebruik VAB woning: 20% waardevermeerdering object;
- niet-agrarisch functie (nevenactiviteiten of hergebruik): 20% van het verschil tussen een agrarische bedrijfsbestemming en de (gecorrigeerde) waarde van een bedrijfskavel;
- overige ontwikkelingen: maatwerk.



- Glooiing/afbraakwand (Brabantse Wal)
- Plateau (incl. horstglooiing)
- Stuifduinen (actief stuifzand)
- (Land)duinen +/- bijbehorende vlakten/laagten
- Rug (dekzandrug of terrasrug)
- Welvingen (zand, uiterwaard, terras- of getijafzettingen)
- Vlakke (dek)zand
- Laagte (+/- randwal), evt. moerassig
- Dalvormige laagte, beek- of rivierdalbodem
- Beekoverstromingsv lakte
- Terrasvlakte
- Dalvlaktesterras
- Oeverwal
- Vlakke rivierklei
- Vlakke van getij-afzettingen
- Geulen en kreken
- Veenrestrug
- Vlakke veen
- Water
- Dijk
- Dijkdoorbraakafzetting



- Bodemkundige hoofdeenheden op landschappelijke basis**
- zeekleigronden; voedselrijk en vochtig tot nat
 - rivierkleigronden; voedselrijk en vochtig tot nat
 - beekdallandschap; matig voedselrijk en vochtig tot nat
 - eerdgronden; voedselrijk en vochtig tot droog
 - leemgronden; matig voedselrijk en vochtig
 - zandgronden; voedselarm en vochtig tot droog
 - hoogveengronden; zeer voedselarm, nat
 - laagveengronden; matig voedselarm, nat
 - rivieren overig oppervlaktewater
 - bebouwing
 - dijken

3 LANDSCHAPSANALYSE

In dit hoofdstuk wordt de inventarisatie en analyse van het landschap beschreven. Het landschap wordt beschreven op basis van vier hoofdthema's, geomorfologie, hoogte, bodem en historische ontwikkeling. De uitgangspunten die hieruit voortkomen worden gebruikt als randvoorwaarden bij het opstellen van het inrichtingsplan.

GEOMORFOLOGIE, HOOGTE EN BODEM

De ondergrond van de planlocatie maakt deel uit van het Brabantse zandplateau, dat zich gevormd heeft in het Pleistoceen (2mljn – 8000 v. Chr.) en het Holoceen (8000 v. Chr. – heden). Na de laatste IJstijd is de ondergrond verder gevormd door windsafzettingen. Hierdoor zijn dekzandruggen opgeworpen waardoor hoogteverschillen zijn ontstaan. De dekzandruggen worden doorsneden en begrensd door dalvormige laagten, die ontstaan zijn door erosie en afzetting van beken. Hierdoor kent het gebied kleine hoogteverschillen (microreliëf).

De hoogtekkaart (www.ahn.nl) laat het verschil zien tussen de dalvormige laagten met de oude akkers. De lagere delen zijn blauw van kleur. Binnen het plangebied is de watergang lager gelegen.

Bijna het gehele plangebied bestaat uit eerdgronden en voor een gedeelte uit een beekdallandschap. Van oorsprong zijn de eerdgronden voedselrijk en vochtig tot droog, bestaande uit leem arm tot zwak lemig fijn zand.

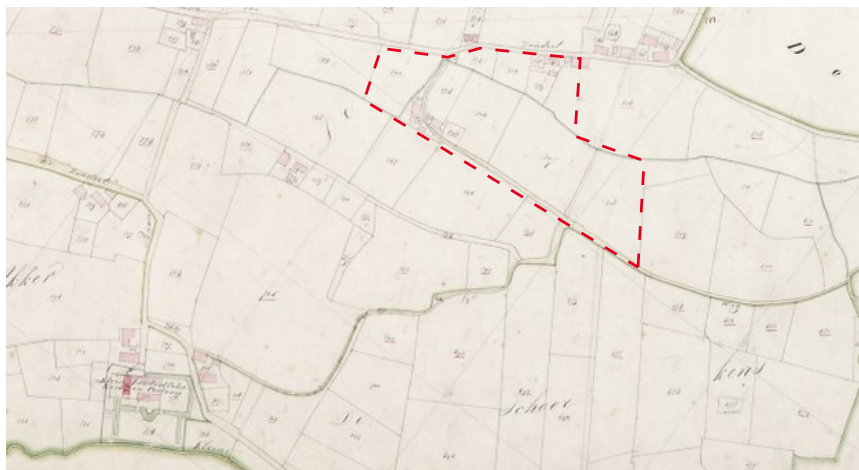
HISTORISCHE ONTWIKKELING

Op de historische kaarten zijn de percelen omringd door heggen en/of houtwallen. Deze dienden als vee – en wildkering en men haalde er geriefhout uit. Tevens werden er grepels gegraven om de gronden te ontwateren. Langs deze greppels waren vaak hakhoutsingels aanwezig, die eveneens als gerief-hakhout werd gebruikt. Hierdoor ontstond een kleinschalig en gevarieerd landschap: Coulisselandschap.

De ontwikkeling van de landbouw (schaalvergroting/ruilverkaveling) zijn veelal de kenmerken als houtwallen, steilranden, zandwegen en bosschages weggevaagd.

HUIDIGE SITUATIE

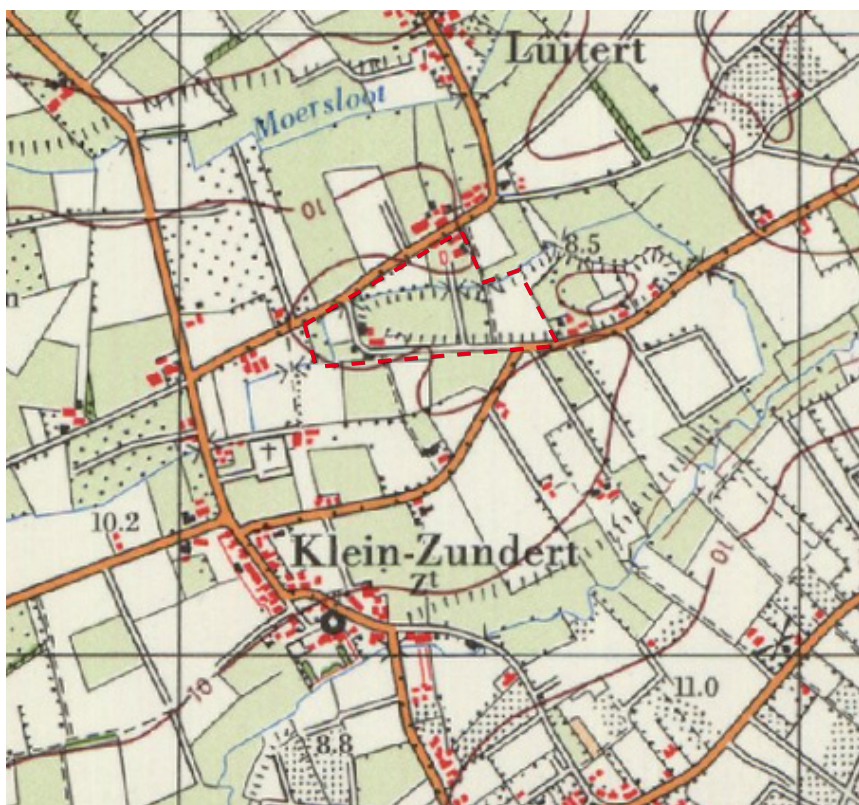
Het plangebied is gelegen tussen de kern Klein Zundert en het boomteeltgebied van de gemeente Zundert. Het ligt in een overgangsgebied van de kern naar het agrarisch buitengebied. De oorspronkelijke structuur en kenmerken van het kleinschalig en gevarieerd coulissenlandschap is nog steeds herkenbaar. De vruchtbare eerdgrond wordt gebruikt voor de boomteeltsector en de akkerbouw.



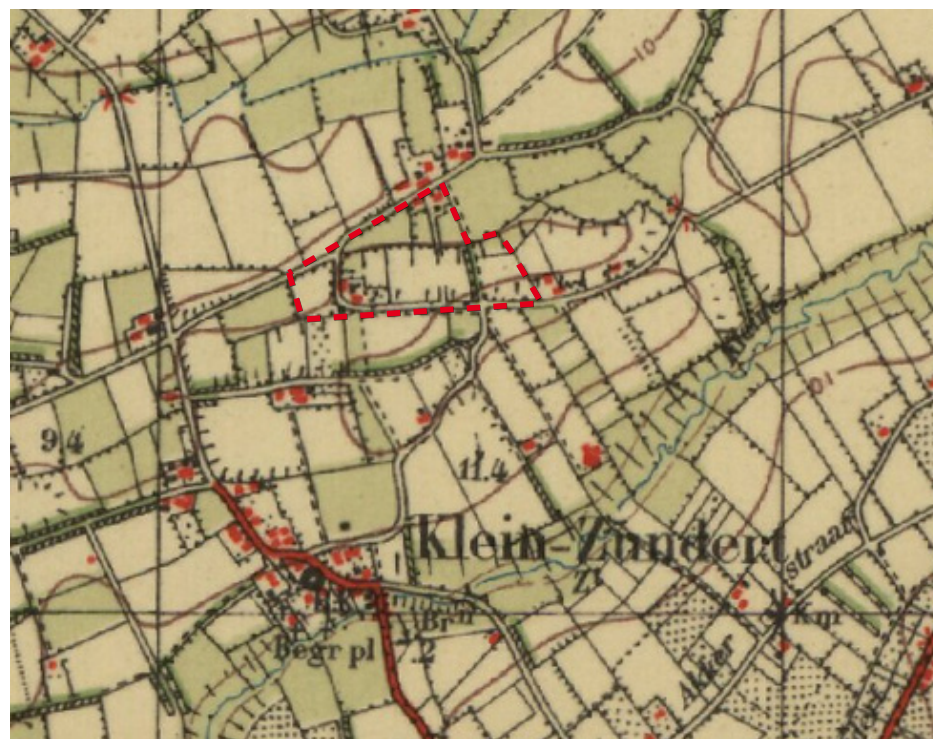
1811-1832



1921



1967



1947

4 LANDSCHAPSPLAN

UITGANGSPUNTEN

Uit de landschapsanalyse zijn de volgende uitgangspunten voor het landschapsplan naar voren gekomen:

- Behouden en ontwikkeling van bestaande landschapskarakteristieken en bijbehorende structuren: kleinschalig gevarieerd coulissenlandschap.
- Verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit.
- De ondergrond (geomorfologie, bodem en water) vormt een waardevol uitgangspunt bij de inrichting van het plangebied, met name op het gebied van beplanting.
- Bestaande landschappelijke beplanting zijn een inspiratiebron.
- Verwijderen van uitheems plantmateriaal.
- Natuurlijke verbinding van de kern naar het buitengebied 'natuurlijke corridor'.

INRICHTINGSVISIE

Om een goede overgang van dorpskern naar buitengebied te maken heeft het in te richten gebied de functie van 'landschappelijke corridor'. Dit wordt mede bewerkstelligd door de drie woningen die aansluiten op de dorpskern te omheinen met een struweelhaag, met hier en daar een doorkijk naar het buitengebied. In de huidige situatie is er een 'harde' grens (beukenhaag + struweel) aanwezig tussen de kern en het buitengebied. Door deze grens te verleggen aan de achterkant van de toekomstige woningen wordt de overgang verzacht.

Bij de entree van het wandelpad staan aan de rechterkant de bestaande karakteristieke zomereiken, die aan de linkerzijde van het wandelpad aangevuld worden door nieuwe aanplant zomereiken. Dit om een 'laanffect' te creëren, dit geeft een diepte-effect. De beleving van dorpskern naar buitengebied wordt hiermee als het ware verlengd. Aan beide zijden van het wandelpad komt over de gehele lengte een bloemrijke groenstrook. De bloemrijke groenstrook zorgt voor een enorme biodiversiteit in het gebied. Deze strook blijft tussen 0.5/1m hoog en versterkt daardoor de bestaande karakteristieke zomereiken.

Tot de eerste helft van het pad staat aan de linkerzijde een struweelhaag met als functie de natuurlijke grens tussen dorpskern en buitengebied te benadrukken. Ter plaatse van de tweede helft van het pad wordt een coulissen-structuur gecreëerd, door het toepassen van een struweelhagen, hakhoutsingels, rij met knotwilgen en kleine bosjes rondom de dierenweiden. In de dierenweiden wordt een voorziening getroffen voor de waterretentie/berging ten behoeve van de nieuwe woningen. De waterretentie wordt omheind met oeverbeplanting.

De knotwilgen waarnaast het wandelpad zich voortzet zorgt voor transparantie in het landschap, Dit zorgt voor interactie/beleving tussen dorpskern-buitengebied en buitengebied-dorpskern. De waterretentiepoel is niet alleen een verfraaiing van het landschap, maar heeft als belangrijkste functie opslag van hemelwater, afkomstig van de 3 woningen aansluitend op de dorpskern. De retentiepoel wordt omringd door oeverbeplanting en geeft vogels en amfibieën een mooie kans tot huisvesting.

Aan de rechterzijde van het wandelpad is na twee-derde van het pad ook hier een (dieren)weide, omringd door een klein bosje, struweelhagen, hakhoutsingel en een retentiepoel. Het klein bosje staat aan de rechterkant van het wandelpad, enerzijds om de weide aan de linkerzijde te versterken met als functie natuurlijke omheining oftewel 'coulissen'. Anderzijds om de weide aan de rechterkant een subtielere inkijken te geven. Daarnaast heeft het als functie om de bewoners van de ruimte voor ruimte woningen een autonome woonsfeer te geven. De struweelhagen staan ter hoogte van de achterzijde van de ruimte voor ruimte percelen, deze struweelhagen zijn transparanter om zo meer de ruimte voor ruimte woningen te integreren/betrekken in het landschap. Aan de achterkant komt een hakhoutsingel ter hoogte van de tunnels, die gelegen zijn achter het plangebied. Om de biodiversiteit te behouden versterkt de hakhoutsingel het klein bosje en andersom. De opslag van hemelwater, afkomstig van de 2 ruimte voor ruimte woningen wordt opgevangen in een waterretentiepoel. De retentiepoel wordt omringd door oeverbeplanting en draagt hierdoor ook bij aan de biodiversiteit in het gebied.



Landschappelijke uitgangspunten

Aan het eind van de 'laan' wordt het wandelpad naar links vervolgd. Vooruitkijkend geeft dit een serene beleving door de aaneengesloten hoogte en kleur van de bomenrij van knotwilgen en aan de rechterzijde de wateroever bekleed door gras. De bestaande waterloop die opgaat in het bestaande landschap wordt versterkt door het in het plangebied aangelegde coulisselandschap.

Over de bestaande waterloop heen is aan de linkerzijde een bestaand boomkwekerij perceel gelegen. Aan de rechterzijde van het pad is een bestaande hakhoutsingel aanwezig. Kenmerkend is dit voor het buitengebied van Zundert.

Door de toepassing van bomenrijen, knotbomen en houtsingels wordt de karakteristiek van het landschap benadrukt. Deze elementen zorgen voor een groene dooradering van het landschap, wat als doel heeft één erfahrbaar en doorlopend landschap te creëren. De doorzichten, die gecreëerd worden vanuit het landschap naar het pad en de directe omgeving dragen bij aan de beleving van het landschap. Samenvattend is dit plan een symbiose van landschappelijke elementen die elkaar versterken in de zin van biodiversiteit en interactie/beleving.

Het plan is op de volgende pagina getoond. In de bijlage is het plan op een groter formaat getoond, met daarbij alle elementen benoemd. Deze elementen worden hierna beschreven in de paragraaf beplantingsbeeld.

BEPLANTINGSBEELD

In het beplantingsbeeld wordt onderscheid gemaakt tussen verschillende beplantingstypen. Per beplantingsbeeld wordt het streefbeeld omschreven en het benodigde beheer omschreven. Tevens wordt aangegeven welke plantsoorten worden aangeplant.

L6A: Struweelhaag

Steefbeeld

Een vrijliggend lijnvormig landschapselement bestaande uit lage begroeiing van inheemse plantensoorten. Het struweel vormt in de zomer een ondoorzichtige strook van beplanting. In de winter is deze door zijn bladverliezende soorten semi-transparant.

Plantensoorten

Struweelhaag -1 & 3

%	<i>plantsoort</i>	<i>nederlandse naam</i>
9%	Cornus Sanguinea 80-120	kornoelje, rode
9%	Sambus nigra 100/120	gewone vlier

Struweelhaag 2

%	<i>plantsoort</i>	<i>nederlandse naam</i>
8%	Cornus Sanguinea 80-120	kornoelje, rode
8%	Sambus nigra 100/120	gewone vlier



Landschapsplan



Doorsneden A-A



Doorsneden B-B

9%	Acer campestre 1+2 120/150	veldesdoorn	8%	Acer campestre 1+2 120/150	veldesdoorn
9%	Rhamnus frangula 150/200	vuilboom	8%	Cornus Alba 120/+	kornoelje, witte
9%	Cornus Alba 120/+	kornoelje, witte	8%	Amelancier lamarckii 1+1 60/80	drents krenteboompje
9%	Amelancier lamarckii 1+1 60/80	drents krenteboompje	8%	Corylus avellana 1+1 60/100	hazelaar
9%	Corylus avellana 1+1 60/100	hazelaar	8%	Viburnum opulus 1+1 100/125	gelderse roos
9%	Viburnum opulus 1+1 100/125	gelderse roos	8%	Euonymus europaeus 80/120	wilde kardinaalsmuts
9%	Euonymus europaeus 80/120	wilde kardinaalsmuts	8%	Weigela rosea 80/100	weigelia
9%	Weigela rosea 80/100	weigelia	8%	Philadelphus 'Virginal' 80/100	boerenjasmijn
9%	Philadelphus 'Virginal' 80/100	boerenjasmijn	10%	Rosa pimpinellifolia 50/80	duinroos
			10%	Rosa Rugosa 40-60	rimpelroos

Beheermaatregelen en richtlijnen

Het element kan vrij uitgroeien en wordt maximaal 1 maal per 6 jaar op tenminste 1 meter hoogte gesnoeid; overhangende takken aan de zijanten mogen maximaal 1 maal per 3 jaar worden teruggesnoeid. Bij versnipperen van het takhout (met versnipperaar) mogen de snippers niet in het element worden verwerkt. Het gebruik van chemische bestrijdingsmiddelen in het element is niet toegestaan m.u.v. pleksgewijze bestrijding van akkerdistel, ridderzuring, Jacobskruiskruid en Japanse duizendknoop en van ongewenste houtsoorten (Amerikaanse vogelkers, Amerikaanse eik en Robinia) middels een stobbenbehandeling. Bij beweiding van de aanliggende gronden is een raster aanwezig waardoor schade door vraat stammen en hakhoutstobben en betreding van het element wordt voorkomen. Het raster mag niet bevestigd zijn aan stammen van het element zelf. Grondbewerking van de aanliggende gronden wordt zodanig uitgevoerd dat schade aan het element wordt voorkomen. Snoeiwerkzaamheden worden in beginsel alleen verricht in de periode tussen 1 november en 15 maart. Bestrijding van ongewenste houtsoorten kan in de periode tussen 15 juli en 15 maart plaats vinden.

L9B: Knotboom

Streefbeeld

Tussen het wandelpad en het weiland is een rij knotbomen aanwezig. De knotbomen bieden huisvesting aan diverse vogels en insecten.

Plantensoorten

<i>plantsoort</i>	<i>nederlandse naam</i>
Salix alba 16-18	knotwilg

Beheermaatregelen en richtlijnen

De boom wordt periodiek geknot; knotwilgen en knotpopulieren minimaal 1 maal per 5 jaar en andere knotbomen minimaal 1 maal per 8 jaar. Bij versnipperen van het takhout mogen de snippers niet in het element worden verwerkt. Het gebruik van chemische bestrijdingsmiddelen in het element is niet toegestaan m.u.v. pleksgewijze bestrijding van akkerdistel, ridderzuring, Jacobskruiskruid en Japanse duizendknoop en van ongewenste houtsoorten (Amerikaanse vogelkers, Amerikaanse eik en Robinia) middels een stobbenbehandeling. Bij beweiding van de aanliggende gronden is een raster aanwezig waardoor schade door vraat stammen en hakhoutstobben en betreding van het element wordt voorkomen. Het raster mag niet bevestigd zijn aan stammen van het element zelf. Grondbewerking van de aanliggende gronden wordt zodanig uitgevoerd dat schade aan het element wordt voorkomen. Snoeiwerkzaamheden worden alleen verricht in de periode tussen 1 november en 15 maart.



Sfeerbeelden - referentie landschapselementen

*L8A landschapsboom als solitair***Streefbeeld**

De landschapsbomen vormen een bomenlaan als lijnvormig element. De bomen versterken de bestaande bomenlaan aan 't Steeke, het fietspad naar de Stuivezandseweg toe. De bestaande bomenrij op het perceel wordt versterkt door aan de andere zijde van het wandelpad een nieuwe bomenrij aan te planten. Onder de bomen van ter hoogte van het wandelpad is een bloemrijke rand voorzien.

Plantensoorten

<i>plantsoort</i>	<i>nederlandse naam</i>
Quercus robur 18-20	zomereik

Beheermaatregelen en richtlijnen

De bomen kunnen periodiek worden gesnoeid, waarbij de kroon (onderste dikke tak tot de top) na het snoeien altijd meer dan 50% van de lengte van het takvrij stamstuk bedraagt. Bij beweiding van de aanliggende gronden is bij solitaire bomen langs een perceelsgrens een raster aanwezig waardoor schade door vraat aan stammen en betreding van het element wordt voorkomen. Het raster mag niet bevestigd zijn aan stammen van het element zelf. Indien de boom in een beweide perceel staat is rond de boom een raster aanwezig op 1,5 meter uit de voet van de stam. Snoeiwerkzaamheden worden alleen verricht in de periode tussen 1 augustus en 15 maart.

*R1: Bloemrijke rand***Sfeerbeeld**

Een aangesloten rand met een gevarieerde kruidachtige begroeiing van inheemse grassen en kruiden die jaarlijks gemaaid wordt. Langs het wandelpad is aan beide zijde van het pad een bloemrijke rand aanwezig.

Beheermaatregelen en richtlijnen

De rand wordt ingezaaid met een in overleg met de veldcoördinator samengesteld mengsel et inheemse grassen en kruiden of er worden éénmalig gunstige randvoorwaarden gecreëerd voor een spontane ontwikkeling van de vegetatie, tenzij de aanvrager verklaard dat er reeds 10 plantensoorten in de rand aanwezig zijn. De rand wordt maximaal 2 en minimaal 1 maal per jaar gemaaid en het maaisel wordt binnen 5 dagen na het maaien afgevoerd; tussen 1 april en 1 juli is maaien niet toegestaan. De periode tussen twee maaibeurten is minimaal 3 maanden. De rand wordt niet bemest en er wordt geen slootveegsel en/of – bagger opgebracht. De rand wordt niet beweide en bij beweiding van de aanliggende gronden is een raster aanwezig dat zich op de grens van het element met het aanliggende landbouwperceel bevindt. Het gebruik van chemische bestrijdingsmiddelen in het element is niet toegestaan m.u.v. pleksgewijze bestrijding van akkerdistel, ridderzuring, Jacobskruiskruid en Japanse duizendknoop. De rand wordt niet gebruikt als pad behoudens het incidentele gebruik als onderhoudspad voor het schouwen van de aanliggende sloot of het uitvoeren van onderhoud aan het element zelf.

*W1: Wandelpad***Sfeerbeeld**

Door het wandelpad wordt het recreatief medegebruik van het landschap vergroot. De entree van het wandelpad wordt gemarkeerd met een hek. Vanuit het wandelpad zijn diverse doorzichten naar het landschap aanwezig. Als men over het landschap ervaart men het kleinschalige en gevarieerde coulissenlandschappen door de toepassing van verschillende landschapselementen in het gebied.

Sfeerbeelden - referentie landschapselementen



Inrichting

Het begin en eind van het pad wordt voorzien van semi-verharding. Het overige gedeelte van het pad bestaat uit gras. Daarnaast wordt het wandelpad afgeschermd met schapenraster. Ter hoogte van de entree vanuit de kern komt een bruggetje. Het pad wordt gekenmerkt door een hek of iets dergelijks.

Beheermaatregelen en richtlijnen

Het wandelpad moet opengesteld zijn van zonsopgang tot zonsondergang. Het wandelpad wordt zodanig beheerd dat een goede begaanbaarheid gewaarborgd is.

LA1: Hakhoutsingel

Sfeerbeeld

De singel bestaat uit een vrijliggend lijnvormig aaneengesloten landschapselement, met een opgaande begroeiing van inheemse bomeen en/of struiken met een bedekking van minimaal 90 %, dat als hakhout wordt beheerd. In de winter is deze door bladverliezende soorten semi-transparant.

Plantensoorten

<i>plantsoort</i>	<i>nederlandse naam</i>
5% Quercus robur 8-10	zomereik
10% Sorbus aucuparia 10-12	lijsterbes
10% Acer campestre 80/100	veldesdoorn
5% Rhamnus frangula 150/200	vuilboom
10% Fraxinus excelsior 10-12	es
15% Carpinus betulus 150-175	haagbeuk
10% Cornus sanguinea 60/80	kornoelje, rode
15% Amelancier lamarckii 60/80	drents krenteboompje
10% Corylus avellana 60/100	hazelaar
10% Viburnum opulus 100/125	gelderse roos

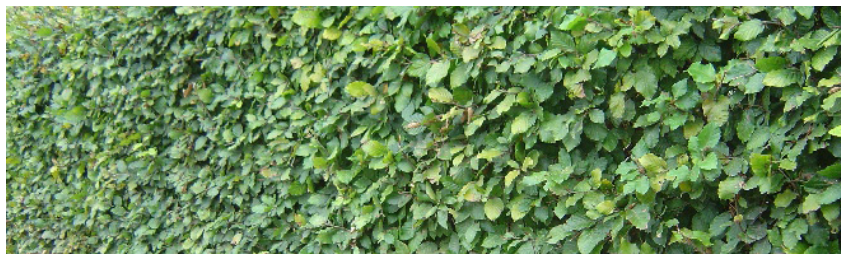
Beheermaatregelen en richtlijnen

Tenminste 90% van de stobbes van het element wordt als hakhout beheerd en de diameter van het hakhout (uitgezonderd de overstaanders) is maximaal 20 cm op 1,30 meter boven de hakhoutstoot. Snoeiwerkzaamheden worden in beginsel alleen verricht in de periode tussen 1 november en 15 maart.; bestrijding van ongewenste houtsoorten kan in de periode tussen 15 juli en 15 maart plaats vinden.

L5: Klein bosje

Sfeerbeeld

Een vlakvormig landschapselement met opgaande begroeiing van inheemse bomen en struiken met een bedekking van minimaal 80 %. In de winter is deze door bladverliezende soorten semi-transparant.



Sfeerbeelden - referentie landschapselementen

Plantensoorten

%	<i>plantsoort</i>	<i>nederlandse naam</i>
5%	Acer campestre 80/100	veldesdoorn
5%	Acer pseudoplatanus 10-12	gewone esdoorn
5%	Alnus glutinosa 10-12	zwarte els
10%	Amelanchier lamarckii 60/80	drents krenteboompje
5%	Betula pendula 10-12	ruwe berk
5%	Carpinus betulus 10-12	haagbeuk
10%	Cornus mas 1+1 60/80 2t	kornoelje, geel
10%	Corylus avellana 1+1 60/100	hazelaar
5%	Fagus sylvatica 10-12	beuk
5%	Quercus robur 10-12	zomereik
5%	Sorbus aucuparia 10-12	wilde lijsterbes
10%	Viburnum opulus 1+1 100/125	gelderse roos
10%	Rosa rubiginosa 20/30	egenlantier
10%	Prunus spinosa 1+1 60/80	Sleedoorn

Beheermaatregelen en richtlijnen

Snoeiwerkzaamheden worden in beginsel alleen verricht in de periode tussen 1 november en 15 maart.; bestrijding van ongewenste houtsoorten kan in de periode tussen 15 juli en 15 maart plaats vinden.

*L7 Knip- en Scheerheg***Sfeerbeeld**

De heggen geven een uniforme erfafscheiding rondom de nieuwe woningen. Aan de voorkant van de woningen wordt een lage heg voorzien, hierdoor worden de woningen bij de kern betrokken en worden er doorzichten naar het landschap gevormd.

Plantensoorten

<i>plantsoort</i>	<i>nederlandse naam</i>
Fagus sylvatica 150-175	beuk
Fagus sylvatica 80-100	beuk

Beheermaatregelen en richtlijnen

Het element wordt minimaal eenmaal per 2 jaar en maximaal eenmaal per jaar geknipt of geschoren en de haag heeft in geschoren toestand een hoogte van minimaal 1 meter. Snoeiwerkzaamheden worden alleen verricht in de periode tussen 1 juni en 15 maart.

5 VERANTWOORDING KWALITEITSVERBETERING VAN HET LANDSCHAP

Voor het plan 't Seeke is een tegenprestatie berekend op basis van de handreiking. De tegenprestatie is onverdeeld in drie onderdelen, welke ontwikkeld worden binnen het plangebied.

- Onderdeel 1 locatie Den Dries 22
- Onderdeel 2 locatie Luitertweg 30
- Onderdeel 3 locatie 3 woningen, stedelijke gebied

Onderdeel 1 locatie Den Dries 22

De woonbestemming wordt gecontinueerd. De agrarische gronden, die onderdeel uit maken van het bouwperceel krijgen de bestemming 'Natuur' en 'Groen-Landschapselement' en 'tuin'. Hierin zijn de landschappelijke elementen op het perceel bestemd als 'groen-landschapselement', deze mogen tevens gebruikt worden als tuin, maar is een beperking aanwezig voor het kappen en rooien van bomen. De gronden welke als 'Natuur' zijn bestemd dienen behouden te blijven en versterkt te worden. Voor de locatie is een berekening gemaakt in het kader van de kwaliteitverbetering van het landschap. Door de verandering van de bestemming vindt geen waardevermeerdering plaats op de locatie.

Waarde- bestaande situatie	hoeveelheid	eenheid	€/m ²		
Waarde Agrarisch bouwvlak	9004	m ²	€ 5,50	€	49.522,00
Waarde Woonvlak	2967	m ²	€ 125,00	€	370.875,00
	11971	m ²		€	420.397,00
Waarde - nieuwe situatie	hoeveelheid	eenheid	€/m ²		
Waarde Woonvlak	2686	m ²	€ 125,00	€	335.750,00
Waarde Tuin	5409	m ²	€ 15,00	€	81.135,00
Waarde Groen-Landschapselement	3147	m ²	€ 1,00	€	3.147,00
Waarde Natuur	729	m ²	€ 0,50	€	364,50
	11971	m ²		€	420.396,50
				€	0,50-

Onderdeel 2 locatie Luitertweg 30

Onderdeel 2 omvat het omzetten van een voormalige agrarische bedrijfslocatie op de locatie Luitertweg 30. In de bestaande situatie heeft de locatie de waarde van een agrarisch bouwvlak. In de nieuwe situatie is de waarde van het bouwvlak voor de eerste 1500 m² bepaald op een waarde van 125 euro per m², de overige m² wordt gebruikt voor tuindoeleinden en wordt ook zodanig gewaardeerd met een waarde van 10 euro per m². Daarnaast wordt er extra m² bijgebouwen behouden, dan de sloop-bonus-regeling toelaat. Deze worden bij de waardevermeerdering opgeteld. Uitgaande dat er 12 m² extra blijft behouden. Voor elke 50 m² dient 250 m² bebouwing gesloopt te

worden. Voor de extra 12 m², die behouden blijft moet nog 60 m² gesloopt worden. De te slopen m² hebben een waarde van 25 euro, dit resulteert in een investering van 1500 euro.

Het bestaande agrarische bouwvlak wordt verkleind en wordt bestemd als 'agrarisch', 'natuur' en 'groen- landschapselement'. Dit resulteert in een waardedaling van de gronden. Deze zijn van de waardevermeedering afgetrokken. De benodigde investering, uitgaande van een minimale basisinspanning van 20%, in de kwaliteitsverbetering van het landschap bedraagt voor de locatie Luitertweg 30 € 13.891,50.

Onderdeel 3: 3 woningen, stedelijk gebied

De drie woningen breiden het stedelijk gebied uit. Voor de uitgifteprijs van de kavels wordt gerekend met een waarde van 250 euro per m². De minimale basisinspanning bedraagt voor stedelijke uitbreiding 1%. Dit resulteert in een investering van € 11.105,-.

In totaal bedraagt de totale tegenprestatie van onderdeel 2 en 3 €25.006,50. Op de volgende pagina is de berekening getoond. Daarnaast wordt de investering van de landschappelijke inpassing behaald door het toepassen van diverse landschapspakketten. Deze zijn uiteengezet in een berekening volgens de normbedragen van de subsidieregeling Groen Blauw Stimuleringskader (STIKA).

De totale investering in het landschap bedraagt voor de landschapspakketten € 55.045,04. Deze investering voldoet ruimschoots aan de benodigde investering. Er wordt in totaal een bedrag van € 30.038,54 meer geïnvesteerd. Het plan voldoet aan de regels van de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit zoals in de Verordening ruimte 2014 is beoogd.

Waardevermeerdering Luitertweg 30	hoeveelheid	eenheid	€/m²		
Waarde Agrarisch bouwvlak	3093	m²	€ 25,00	€	77.325,00
Waarde Woonvlak	1500	m²	€ 125,00	€	187.500,00
Waarde tuin woonvlak	1593	m²	€ 10,00	€	15.930,00

Waardevermeerdering				€	126.105,00
----------------------------	--	--	--	---	-------------------

Minimale basisinspanning 20%				€	25.221,00
-------------------------------------	--	--	--	---	------------------

Te behouden extra m² bijgebouwen	12	m²			
Te slopen (sloop-bonus regeling)	60	m²	regeling in het geldende bestemmingsplan sloop-bonusregeling voor elke 50 m² dient 250 m² gesloopt te worden		
Tegenprestatie € 25 per m²			€ 25,00	€	1.500,00

= € 25.221,00 +

= € 1.500,00 +

Waardedaling	hoeveelheid	eenheid	€/m²		
Waarde Agrarisch bouwvlak	325	m²	€ 25,00	€	8.125,00
Waarde Groen-Landschapselement	325	m²	€ 1,00	€	325,00
				€	7.800,00
Waarde Agrarisch bouwvlak	2289	m²	€ 25,00	€	57.225,00
Waarde Agrarisch	2289	m²	€ 5,50	€	12.589,50
				€	44.635,50
Waarde Agrarisch bouwvlak	476	m²	€ 25,00	€	11.900,00
Waarde Natuur	476	m²	€ 0,50	€	238,00
				€	11.662,00
				€	64.097,50
20 % van de waardedaling				€	12.819,50

= € 12.819,50 -

Waardevermeerdering: 3 woningen	hoeveelheid	eenheid	€/m²		
Waarde Woonvlak	4442	m²	€ 250,00	€	1.110.500,00
Waardevermeerdering				€	1.110.500,00
Minimale basisinspanning 1%				€	11.105,00

= € 11.105,00 +

benodigde investering

€ 37.826,00 -
€ 25.006,50

element	per stuk/are	aantal m²	aantal	vergoeding aanleg	onderhoud	lengte m	vergoeding onderhoud (10 jr)
Landschapspakketten:							
L6A: Struweelhaag-1	€ 1.58	350	528	€ 834.24	€ 0.73 per mtr per jr	70	€ 511.00 € 1.345.24
L6A: Struweelhaag-2	€ 1.58	450	450	€ 711.00	€ 0.73 per mtr per jr	90	€ 657.00 € 1.368.00
L6A: Struweelhaag-3	€ 1.58	550	902	€ 1.425.16	€ 0.73 per mtr per jr	107	€ 781.10 € 2.206.26
L9B: Knotboom	€ 10.88		15	€ 163.20	€ 7.38 per boom per jr		€ 1.107.00 € 1.270.20
L8A: Landschapsboom als solitair	€ 60.62		11	€ 666.82	€ 9.70 per boom per jr		€ 1.067.00 € 1.733.82
L8A: Landschapsboom als solitair	€ -		11	€ -	€ 9.70 per boom per jr		€ 1.067.00 € 1.067.00
R1: Bloemrijke rand	€ 18.60	875		€ 162.75	€ 8.42 per are per jr		€ 736.75 € 899.50
W1: Wandelpad	€ -			€ 2.500.00	€ 0.82 per mtr per jr	250	€ 2.050.00 € 4.550.00
L1A: Hakhoutsingel-1	€ 1.58	280	308	€ 486.64	€ 11.59 per are perjr		€ 324.52 € 811.16
L1A: Hakhoutsingel-2	€ 1.58	565	600	€ 948.00	€ 11.59 per are perjr		€ 654.84 € 1.602.84
L5: Klein bosje	€ 1.58	145	140	€ 221.20	€ 2.88 per are per jr		€ 41.76 € 262.96
L7: Knip- en scheerheg	€ 1.58			€ 2.875.60	€ 1.17 per mtr per jr	455	€ 5.323.50 € 8.199.10
Aankoop beplanting	zie bijgevoegde offerte						€ 27.228.96
Overige kosten:							
Kosten landschapsplan							€ 2.500.00
							€ 55.045.04

€ 55.045.04 -

Benodigde investering € 25.006.50 -
€ 30.038.54-

BIJLAGEN



Offerte

Schoenmakers advies bv
 Minnelingsebrugstraat 4a
 4885 KP Achtmaal

Nieuwmoerseweg 3a
 4885 KJ ACHTMAAL
 +31(0)641799359

KVK-nr: 55056954
 BTW-nr: NL 141089325B01
 ABN-amro rek-nr: 60.85.42.334
 IBAN-nr: NL51ABNA0608542334

Offertedatum: 3-6-2015

Hierbij de vrijblijvende offerte voor het leveren
 van de planten voor uw project aan t'Steeke te Klein Zundert.

Stuks	Omschrijving	Stukprijs	Totaal
Hakhoutsingel nr 1			
	<i>aankoop</i> 280M2 max 5-6 meter		
15	Quercus robur 8-10	€ 35,33	€ 529,95
29	Sorbus aucuparia 10-12	€ 35,42	€ 1.027,18
29	Acer campestre 1+2 80/100	€ 0,80	€ 23,20
15	Rhamnus frangula 150/200	€ 20,15	€ 302,25
29	Fraxinus excelsior 10-12	€ 45,10	€ 1.307,90
48	Carpinus betulus 150-175	€ 3,20	€ 153,60
29	Cornus sanguinea 60/80	€ 0,75	€ 21,75
48	Amelancier lamarckii 1+1 60/80 3t	€ 1,20	€ 57,60
29	Corylus avellana 1+1 60/100	€ 0,50	€ 14,50
29	Viburnum opulus 1+1 100/125 3t	€ 1,25	€ 36,25
Subtotaal			€ 3.474,18
BTW Hoog 21%			€ -
BTW Laag 6%			€ 208,45
Totaal incl.			€ 3.682,63



Nieuwmoerseweg 3a
4885 KJ ACHTMAAL
+31(0)641799359

KVK-nr: 55056954
BTW-nr: NL 141089325B01
ABN-amro rek-nr: 60.85.42.334
IBAN-nr: NL51ABNA0608542334

Hakhoutsingel nr 2

aankoop 565M2 max 5-6 meter

30 Quercus robur 8-10	€	35,33	€	1.059,90
60 Sorbus aucuparia 10-12	€	35,42	€	2.125,20
60 Acer campestre 1+2 80/100	€	0,80	€	48,00
30 Rhamnus frangula 150/200	€	20,15	€	604,50
60 Fraxinus excelsior 10-12	€	45,10	€	2.706,00
90 Carpinus betulus 150-175	€	3,20	€	288,00
60 Cornus sanguinea 60/80	€	0,75	€	45,00
90 Amelancier lamarckii 1+1 60/80 3t	€	1,20	€	108,00
60 Corylus avellana 1+1 60/100	€	0,50	€	30,00
60 Viburnum opulus 1+1 100/125 3t	€	1,25	€	75,00

Subtotaal	€	7.089,60
BTW Hoog 21%	€	-
BTW Laag 6%	€	425,38

Totaal incl. € 7.514,98



Nieuwmoerseweg 3a
4885 KJ ACHTMAAL
+31(0)641799359

KVK-nr: 55056954
BTW-nr: NL 141089325B01
ABN-amro rek-nr: 60.85.42.334
IBAN-nr: NL51ABNA0608542334

Struweelhagen nr. 1

Aankoop 350M2 max 3m hoog

48 Cornus Sanguinea 80-120	€	1,51	€	72,48
48 Sambus nigra 100/120 2t	€	1,76	€	84,48
48 Acer campestre 1+2 120/150	€	1,32	€	63,36
48 Rhamnus frangula 100/120	€	3,26	€	156,48
48 Cornus Alba 120/+	€	1,31	€	62,88
48 Amelancier lamarckii 1+1 60/80 3t	€	2,21	€	106,08
48 Corylus avellana 1+1 60/100	€	0,50	€	24,00
48 Viburnum opulus 1+1 100/125 3t	€	1,76	€	84,48
48 Euonymus europaeus 80/120	€	0,96	€	46,08
48 Weigela rosea 80/100 2t	€	10,80	€	518,40
48 Philadelphus'Virginal' 80/100 3t	€	2,40	€	115,20

Subtotaal	€	1.333,92
BTW Hoog 21%	€	-
BTW Laag 6%	€	80,04

Totaal incl. € 1.413,96

Struweelhagen nr. 2

Aankoop 450M2 max 3m hoog

36 Cornus Sanguinea 80-120	€	1,51	€	54,36
36 Sambus nigra 100/120 2t	€	1,76	€	63,36
36 Acer campestre 1+2 120/150	€	1,32	€	47,52
36 Cornus Alba 120/+	€	1,31	€	47,16
36 Amelancier lamarckii 1+1 60/80 3t	€	2,21	€	79,56
36 Corylus avellana 1+1 60/100	€	0,50	€	18,00
36 Viburnum opulus 1+1 100/125 3t	€	1,76	€	63,36
36 Euonymus europaeus 80/120	€	0,96	€	34,56
36 Weigela rosea 80/100 2t	€	10,80	€	388,80
36 Philadelphus'Virginal' 80/100 3t	€	2,40	€	86,40
45 Rosa pimpinellifolia 50/80	€	2,40	€	108,00
45 Rosa Rugosa 40-60	€	3,75	€	168,75



Nieuwmoerseweg 3a
4885 KJ ACHTMAAL
+31(0)641799359

KVK-nr: 55056954
BTW-nr: NL 141089325B01
ABN-amro rek-nr: 60.85.42.334
IBAN-nr: NL51ABNA0608542334

Subtotaal	€	1.159,83
BTW Hoog 21%	€	-
BTW Laag 6%	€	69,59
Totaal incl.	€	1.229,42

Struweelhagen nr. 3

Aankoop 550M2 max 3m hoog

82 Cornus Sanguinea 80-120	€	1,51	€	123,82
82 Sambus nigra 100/120 2t	€	1,76	€	144,32
82 Acer campestre 1+2 120/150	€	1,32	€	108,24
82 Rhamnus frangula 100/120	€	3,26	€	267,32
82 Cornus Alba 120/+	€	1,31	€	107,42
82 Amelancier lamarckii 1+1 60/80 3t	€	2,21	€	181,22
82 Corylus avellana 1+1 60/100	€	0,50	€	41,00
82 Viburnum opulus 1+1 100/125 3t	€	1,76	€	144,32
82 Euonymus europaeus 80/120	€	0,96	€	78,72
82 Weigela rosea 80/100 2t	€	10,80	€	885,60
82 Philadelphus 'Virginal' 80/100 3t	€	2,40	€	196,80

Subtotaal	€	2.278,78
BTW Hoog 21%	€	-
BTW Laag 6%	€	136,73
Totaal incl.	€	2.415,51



Nieuwmoerseweg 3a
4885 KJ ACHTMAAL
+31(0)641799359

KVK-nr: 55056954
BTW-nr: NL 141089325B01
ABN-amro rek-nr: 60.85.42.334
IBAN-nr: NL51ABNA0608542334

Solitaire Eikenbomen nr. 6

Aankoop

11 Quercus robur 18-20	€	178,90	€	1.967,90
------------------------	---	--------	---	----------

Subtotaal	€	1.967,90
BTW Hoog 21%	€	-
BTW Laag 6%	€	118,07

Totaal incl.	€	2.085,97
---------------------	----------	-----------------

Knotwilgenrij

Aankoop

15 Salix alba 16-18	€	77,00	€	1.155,00
---------------------	---	-------	---	----------

Subtotaal	€	1.155,00
BTW Hoog 21%	€	-
BTW Laag 6%	€	69,30

Totaal incl.	€	1.224,30
---------------------	----------	-----------------

Beukenhaag

Aankoop per M1

455 M1 Fagus sylvatica 80/100	€	5,00	€	2.275,00
-------------------------------	---	------	---	----------

Subtotaal	€	2.275,00
BTW Hoog 21%	€	-
BTW Laag 6%	€	136,50

Totaal incl.	€	2.411,50
---------------------	----------	-----------------



Nieuwmoerseweg 3a
4885 KJ ACHTMAAL
+31(0)641799359

KVK-nr: 55056954
BTW-nr: NL 141089325B01
ABN-amro rek-nr: 60.85.42.334
IBAN-nr: NL51ABNA0608542334

Klein Bosje

Aankoop 145M2 Hoogte 5/+ M

21 Fagus sylvatica 10-12	€	37,63	€	790,23
7 Fagus sylvatica 'Atropurpurea'10-12	€	43,51	€	304,57
21 Quercus robur 8-10	€	35,33	€	741,93
14 Carpinus betulus 8-10	€	34,93	€	489,02
14 Betula pendula 8-10	€	26,81	€	375,34
14 Sorbus aucuparia 10-12	€	35,42	€	495,88
14 Tilia cordata 10-12	€	45,94	€	643,16
21 Alnus glutinosa 8-10	€	22,95	€	481,95
14 Fraxinus excelsior 10-12	€	45,10	€	631,40

Subtotaal	€	4.953,48
BTW Hoog 21%	€	-
BTW Laag 6%	€	297,21

Totaal incl. € 5.250,69

Ik hoop u hiermee een passende aanbieding te hebben gedaan.
Mochten er nog vragen of onduidelijkheden zijn, dan kunt u natuurlijk
altijd contact opnemen

Akkoord opdrachtgever,
Schoenmakers advies bv

Akkoord,
Martijn Aarts PLANgroen.

Landschapsplan Afronding 't Steeke en omgeving - Klein Zundert





Doorsneden A-A



Doorsneden B-B

Schoenmakers
Advies Achtmaal BV

Minnelingsebrugstraat 4a
4885 KP ACHTMAAL
tel: 076 599 03 41
fax: 076 598 46 75
info@schoenmakers-ontwerp.nl

www.schoenmakersadvies.nl

Bluswatervoorziening



BOUWVLAK
WONING

BOUWVLAK
WONING

BOUWVLAK
WONING

BOUWVLAK
WONING

BOUWVLAK
WONING

Luitertweg

PRIMAIRE BLUSWATERVOORZIENING 60 m³/h
(ONDERGRONDSE BRANDKRAAN AANGESLOTEN
OP DE OPENBARE DRINKWATERLEIDING)

PVC 110

PVC 160

S 225

PVC 160

**Inspraak- en vooroverleggerapport,
voorontwerpbestemmingsplan 'Afronding 't Steeke en
omgeving te Klein Zundert', gemeente Zundert**

Nota van zienswijzen 'Afronding 't Steeke en omgeving' te Klein Zundert



Nota van zienswijzen

Behorende bij het bestemmingsplan
"Afronding 't Steeke en omgeving" te Klein Zundert

2016/2159

1. Inleiding

Algemeen

Het plan behelst de realisatie van twee woningen op basis van de RvR regeling en drie 'reguliere' woningen in combinatie met een groene dorpsafronding. De ontwikkeling vormt een afronding van de kern Klein Zundert. De woningbouwontwikkeling is niet mogelijk binnen het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied Zundert". Om de ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk te kunnen maken dient een bestemmingsplanprocedure ex artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening te worden doorlopen. Daarnaast is een verzoek bij het college van Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant ingediend voor herbegrenzing van de structuur 'Bestaand stedelijk gebied'. Daartoe is het onderhavige ontwerpbestemmingsplan opgesteld.

Het ontwerpbestemmingsplan "Afronding 't Steeke en omgeving" te Klein Zundert heeft vanaf 23 juli 2015 tot en met 16 september 2015 ter inzage gelegen. Openbare kennisgeving heeft plaatsgevonden in de Staatscourant, de Zundertse Bode en op de websites www.zundert.nl en www.ruimtelijkeplannen.nl.

Tijdens de terinzagelegging is iedereen de mogelijkheid geboden om schriftelijk of mondeling zienswijzen naar voren te brengen bij de gemeenteraad van de gemeente Zundert ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan en ten aanzien van het verzoek tot herbegrenzing van de structuur 'Bestaand stedelijk gebied'. Er is één schriftelijke zienswijze naar voren gebracht. Er zijn geen mondelinge zienswijzen ingediend.

In voorliggende Nota van zienswijzen wordt in hoofdstuk 2 de ingebrachte zienswijze behandeld. In hoofdstuk 3 worden de ambtshalve aanpassing aangegeven. In hoofdstuk 4 worden de aanpassingen van het plan beschreven welke zijn doorgevoerd naar aanleiding van de behandeling van het plan in de Ronde. De algehele conclusie wordt weergegeven in hoofdstuk 5. Tot slot bevat hoofdstuk 6 de bijlagen.

2. Zienswijzen

Op het ontwerp bestemmingsplan is één zienswijze ingediend. In dit hoofdstuk wordt deze zienswijze samengevat weergegeven, waarna de gemeentelijke reactie is geformuleerd. Tevens is aangegeven of naar aanleiding van de zienswijze aanpassing van het bestemmingsplan plaatsvindt. Hierbij wordt benadrukt dat de reactie volledig is beoordeeld en niet slechts de samenvatting bij de afweging is betrokken.

1 **Kubiek Ruimtelijke Plannen BV, namens de familie Vos-Poppelaars woonachtig aan de Stuivezandseweg 41 te klein Zundert (2015/11420)**

De zienswijze is ingekomen op 26 augustus 2015. De zienswijze is ontvangen binnen de wettelijke termijn en wordt ontvankelijk verklaard.

De zienswijze bevat de volgende gronden:

1.1 Het voornemen is in strijd met de Verordening ruimte 2014 (Vr 2014) van de provincie Noord-Brabant.

Beantwoording

Zoals reclamant aangeeft is het plangebied gelegen buiten de zonering 'bestaand stedelijk gebied' en buiten de aanduiding 'zoekgebied verstedelijking'. Artikel 4.12 van de Vr 2014 maakt het echter mogelijk de zonering van het bestaand stedelijk gebied op verzoek te wijzigen. In de toelichting van het bestemmingsplan is onderbouwd dat aan de gestelde voorwaarden wordt voldaan. De procedure voor de begrenzing loopt parallel aan het bestemmingsplan. De ruimte-voor-ruimte woningen mogen buiten de hiervoor aangehaalde zone/aanduiding worden opgericht. Ook hiervoor onderbouwd de toelichting van het bestemmingsplan dat aan de gestelde voorwaarden wordt voldaan.

1.2 De Vr 2014 heeft wel zoekgebieden verstedelijking aan de oost- en westzijde van Klein Zundert. Niet gemotiveerd wordt waarom hier niet gebouwd wordt.

Beantwoording

In de structuurvisie Klein Zundert wordt gemotiveerd hoe wij de ruimtelijke ontwikkeling van Klein Zundert voor ogen hebben. Voor onderhavige planlocatie biedt deze structuurvisie in principe de mogelijkheid voor de realisatie van een vijftal woningen ter verfraaiing van de dorpsrand en in combinatie met een groenblauwe zoom. De door de reclamant aangewezen gebieden zijn ook aangewezen in de structuurvisie. Deze zijn aangewezen voor meer 'reguliere' stedelijk ontwikkelingen, de planvorming voor bijvoorbeeld de westzijde van Klein Zundert is zo goed als rond.

1.3 De structuurvisie Klein Zundert gaat uit van de realisatie van een vijftal ruimte-voor-ruimte (RvR) woningen. Onderhavig plan voorziet in 2 RvR woningen en drie 'reguliere' woningen. Dit is in strijd met de structuurvisie.

Beantwoording

Een structuurvisie is met name bedoeld om ruimtelijke afwegingen te maken, middels welke procedure deze mogelijk wordt gemaakt is hieraan ondergeschikt. Voor onderhavig plan is de 'abstracte' structuurvisie nader

uitgewerkt tot een concreet plan. Er is gekozen om de westzijde van het plan (drie linker woningen) ruimtelijk onderdeel te laten uitmaken van de kern en de twee RvR woningen als overgangszone naar het buitengebied. Voor de twee RvR woningen zijn zogenaamde 'bouwtitels' verworven. Deze bouwtitels komen voort uit de sanering van intensieve veehouderijen (sloop en doorhalen mestrechten) binnen Brabant. Gesteld kan worden dat deze titels voortkomen uit een kwaliteitsverbetering van het landschap. De binnen het plan opgenomen 3 'reguliere' woningen worden weliswaar niet op basis van RvR bouwtitels opgericht maar realiseren wel een forse landschappelijke kwaliteitsverbetering ter plaatsen en daarmee de in de structuurvisie gewenste groen blauwe zoom. Hiermee wordt aangesloten op het gedachtengoed van RvR.

- 1.4 *De onderbouwing van de ladder voor duurzame stedelijke ontwikkeling is onvoldoende gemotiveerd en de actuele behoefte niet aangetoond.*

Beantwoording

Artikel 3.1.6 lid 2 Bro (Ladder) schrijft voor 'De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende voorwaarden: sub a (trede 1); sub b (trede 2) en sub c (trede 3)'.

Het toepassingsbereik van de ladder voor duurzame verstedelijking is opgehangen aan het begrip 'stedelijke ontwikkeling', dat is gedefinieerd in artikel 1.1.1 lid 1, aanhef en onder i Bro. Weliswaar is de onderhavige ontwikkeling stedelijk van aard, maar deze is te kleinschalig zijn om te worden aangemerkt als stedelijke ontwikkeling in de zin van artikel 1.1.1 lid 1, aanhef en onder i Bro. Zo overwoog de Raad van State in een uitspraak van 18 december 2013 dat een plan dat voorzag in de bouw van zes woningen, niet kon worden aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling (nr. 201302867/1). In een soortgelijke zaak oordeelde de Raad van State dat een plan dat de bouw van zeven woningen mogelijk maakte, eveneens te kleinschalig was (11 juni 2014, nr. 201306888/1).

Nu geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling, hoeven in de plantoelichting de treden van de Ladder niet te worden doorlopen.

- 1.5 *De omvang van de bouwvlakken van de RvR woningen op relatief korte afstand van reclamant wordt onvoldoende onderbouwd.*

Beantwoording

De twee RvR woningen zijn en blijven planologisch gelegen in het buitengebied. De bestemmingsplansystematiek voor deze woningen is dan ook afgeleid van die van het bestemmingsplan buitengebied Zundert. Binnen deze systematiek worden normaliter geen bouwvlakken opgenomen binnen de bestemmingsvlakken wonen. Voor deze nieuwe ontwikkeling hebben wij hiervoor wel gekozen om de woningen op bepaalde plaatsen binnen het bestemmingsvlak uit te sluiten. De omvang van de bouwvlakken is wel redelijk groot gehouden om aansluitend op de bestaande bestemmingsplansystematiek (beleidslijn) voldoende keuzenvrijheid te houden zonder dat dit belangen van derden onevenredig schaadt.

- 1.6 *Belangen van reclamant (woongenot en privacy) worden onvoldoende beschermd door de flexibele wijze van bestemmen. De bestaande struweelhaag geeft onvoldoende bescherming en is planologisch niet afdoende verankert.*

Beantwoording

De nieuwe woning naast reclamant zal op minimaal (kortste afstand) 7 m¹ van de perceelgrens en 30 m¹ van de woning van reclamant worden opgericht. Bijbehorende bouwwerken zijn mogelijk op minimaal 5 m¹ van de perceelgrens. Aanvaardbare afstanden zeker wanneer deze worden afgezet tegen de standaard afstandsbepaling van normaliter 3 m¹ uit het bestemmingsplan Buitengebied.

Reclamant refereert naar een bestaande struweelhaag, er wordt echter een nieuwe struweelhaag aangelegd van 5 m¹ breed als buffer tussen het perceel van reclamant en de aangrenzende nieuwe woning. Wel kan de planologische bescherming van deze struweelhaag nog stringenter. In plaats van de bestemming 'Groen - Landschapselement' zullen wij deze struweelhaag op gaan nemen als 'Natuur'. Hierbinnen mogen geen bouwwerken, verhardingen, etc. worden gerealiseerd, ook het functioneel in gebruik nemen als tuin is strijdig.

- 1.7 *Opgenomen kwaliteitsverbetering is op locatie niet nodig, reclamant is van mening dat het gebied reeds een waardevolle landschappelijke structuur heeft. Voorgestelde kwaliteitsverbetering heeft enkele het doel het verlies aan kwaliteit bij voorliggende ontwikkeling te compenseren.*

Beantwoording

Zoals bij de beantwoording onder 1.3 is aangegeven is reeds in de structuurvisie Klein Zundert de ontwikkeling van een groen blauwe zone opgenomen. Binnen de bestaande landschappelijke structuren wordt deze in onderhavig plan nader uitgewerkt en gerealiseerd.

- 1.8 *De omvang van de RvR woningen, maximaal 1.000 m3, is onvoldoende gemotiveerd en tasten de belangen van reclamant aan.*

Beantwoording

Woningen in het buitengebied mogen in beginsel 750 m3 zijn. Een grotere omvang is provinciaal gezien mogelijk mits deze voorzien in een kwaliteitsverbetering als bedoeld in artikel 3.2 van de Vr 2014. RvR woningen hebben een dusdanige kwaliteitsverbetering behaald dat een grotere omvang afweegbaar is. Binnen ons gemeentelijk beleid is deze wel gemaximaliseerd op 1.000 m3. Een inhoud welke passend is bevonden op groter kavels en met inachtneming van de geldende bouwregels (zoals goot- en nokhoogte) voor woningen.

- 1.9 *Reclamant maakt bezwaar tegen de wijziging van de begrenzing van het bestaand stedelijk gebied omdat deze wijziging slechts tot doel heeft de strijdigheid met de Vr 2014 op te heffen. Tevens wordt aan de gestelde voorwaarden niet voldaan en was het voor belanghebbenden niet duidelijk dat hiertegen bezwaar kon worden gemaakt.*

Beantwoording

Het plan voldoet aan alle voorwaarden van artikel 4.12 uit de Vr 2014. Het plan is daarmee niet in strijd met de Vr 2014, het maakt enkel gebruik van de mogelijkheden die de Vr 2014 biedt om een daarin geschetst doel te behalen. In dit geval een beperkte kwalitatief hoogstaande stedelijke afronding.

Aan de gestelde voorwaarden wordt volledig voldaan, in de toelichting van het bestemmingsplan wordt dit uitvoerig onderbouwd. Op de verbeelding en in de toelichting is de gewenste herbegrenzing opgenomen en

inzichtelijk gemaakt. Via een publicatie in de Zundertse Bode en de Staatscourant op 5 augustus is aan een ieder expliciet kenbaar gemaakt dat tegen het voornemen tot wijziging van het bestaand stedelijk gebied zienswijzen naar voren konden worden gebracht. De personen die gedurende de inspraakperiode van onderhavig plan hadden gereageerd, zo ook reclamant, zijn hierover tevens persoonlijk geïnformeerd.

De zienswijze wordt deels gegrond geacht en leidt derhalve tot aanpassing van het bestemmingsplan

3. Ambtshalve wijzigingen

Naar aanleiding van de zienswijze wordt de struweelhaag naast reclamant bestemd tot natuur. Ambtshalve worden er een aantal wijzigingen doorgevoerd. Zo wordt artikel 7.1 onder g geschrapt (~~...verharde en onverharde paden, wegen en parkeervoorzieningen een en ander met bijbehorende Voorzieningen...~~) om ongewenste verharding binnen de bestemming Natuur te voorkomen. Enkel ter plaatsen van de aanduiding 'pad' is een (on)verhard pad toegestaan. Artikel 8.1 onder a (~~...aanleg en instandhouding als tuin, behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofgebouwen...~~) wordt aangepast/verduidelijkt door de laatste zinsnede te verwijderen. Bij W1 (stedelijke woningen) wordt net als bij de aangrenzende woningen een maximale inhoud van 1.000m³ vastgelegd en tot slot wordt de realisatie en instandhouding van de groenvoorziening als voorwaardelijke verplichting bij de woonbestemmingen opgenomen.

4. Aanpassing na behandeling van het plan in de Ronde

De zienswijze van de familie Vos-Poppelaars en hun toelichting hierop tijdens en na afloop van De Ronde waren aanleiding om de vaststelling van het bestemmingsplan van de raadsagenda te halen. De portefeuillehouder heeft het plan hierop teruggenomen en is een aantal maal in overleg getreden met reclamant en initiatiefnemer, helaas zonder dat de partijen op een lijn kwamen. Wel is er n.a.v. de gesprekken een compromis opgesteld met een duidelijke handreiking richting reclamant.

Het voornaamste bezwaar van reclamant betreft de 'aantasting' van de zichtlijn in het verlengde van de Stuivezandseweg in noordelijke richting. Alhoewel dit bezwaar niet als zodanig is ingediend tijdens de formele zienswijzeperiode, er binnen het huidige planologisch regime ook wijzigingen in de zichtas c.q. het beeld kunnen plaatsvinden en er geen cultuurhistorische argumenten bestaan om deze zichtas te behouden is het plan aangepast om tegemoet te komen aan deze zienswijze.

Vooropgesteld dient te worden dat (volledig) behoud van de zichtas niet mogelijk is binnen de voorgenomen planvorming. Wel kan in het bestemmingsplan extra sturing worden gegeven aan de bouw- en gebruiksmogelijkheden die het beeld van de toekomstige zichtas gaan bepalen. Op een drietal aspecten is binnen het bestemmingsplan ruimte gevonden om meer sturing te geven aan het toekomstig beeld, dit zijn:

1) Verkleining van de bouwblokken

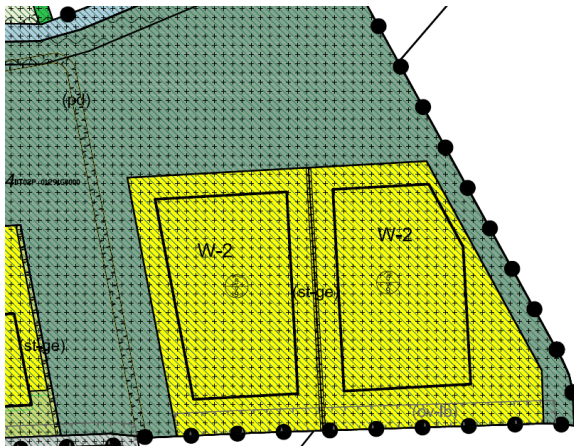
Voor ruimte-voor-ruimte woningen verwijst de beleidsnota Ruimte-voor-ruimte gemeente Zundert naar de bestemmingsplansystematiek uit het bestemmingsplan buitengebied. Woningbestemmingen hebben binnen deze systematiek geen bouwvlak en daarmee een zeker mate van vrijheid voor de positionering van de woning. In de voorgaande versie van onderhavig bestemmingsplan waren voor de ruimte-voor-ruimte woningen wel bouwvlakken opgenomen om o.a. te voldoen aan milieufstanden. Door deze bouwvlakken in het nu voorliggende (aangepaste) bestemmingsplan te verkleinen, en meer afstand tussen deze bouwvlakken te creëren, komen de nieuwe woningen op ruimere afstand van elkaar te staan. Hiermee wordt voorkomen dat er een redelijke dichte straatwand kan ontstaan met een dominante 'rode' uitstraling.

2) Opname van de bestemming Tuin

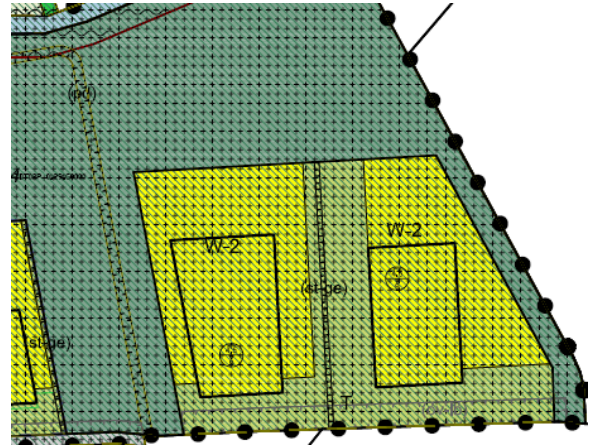
In de voorgaande versie van het bestemmingsplan was er bij de ruimte-voor-ruimte woningen geen tuinbestemming opgenomen, dit conform de bestemmingsplansystematiek van het buitengebied. Dit is nu alsnog gedaan omdat het oprichten van bijgebouwen binnen de tuinbestemming onmogelijk is. Door de tuinbestemming deels op de zijkavels te situeren worden bijgebouwen hier uitgesloten waarmee een groene uitstraling alhier geborgd is.

3) Verlaging goothoogte

Met name de goothoogte is van invloed op de ruimtelijke uitstraling van bouwwerken. In de voorgaande versie van het bestemmingsplan was deze hoogte gemaximaliseerd op 5 m¹, ook weer conform de bestemmingsplansystematiek uit het buitengebied. In het nu voorliggende bestemmingsplan is deze verlaagd tot 4,5 m¹, aansluitend op de bouwregels van de kern Klein Zundert. De uitstraling van de woningen wordt hierdoor minder dominant.



Uitsnede oude verbeelding



Uitsnede nieuwe verbeelding

Met voorgenoemde aanpassingen is een onbebouwde ruimte tussen de twee ruimte-voor-ruimte woningen gegarandeerd. Deze ruimte mag enkel ingezet worden als tuin, het valt niet te verwachten dat hier een vrij doorzicht blijft bestaan, wel dat het nieuwe zicht 'groen' is. Vanaf de Stuivezandseweg gezien zal het beeld hierdoor voornamelijk 'groen' zijn. Uitsluitend de meest rechter nieuwe woning zal (mogelijk) deels zichtbaar zijn maar door het groen en de verlaagde goothoogte niet dominant aanwezig.

Zoals eerder vermeld kon er tussen partijen geen overeenstemming worden bereikt. Onderhavig voorstel is een door ons opgesteld compromis met een handreiking richting reclamant.

5. Conclusie

De ingekomen zienswijze wordt deels gegrond geacht. Mede naar aanleiding van deze zienswijze is de tussenliggende nieuwe struweelhaag bestemd als natuur. Ambtshalve zijn er kleine wijzigingen doorgevoerd aan de planregels ter verduidelijking, ter bescherming van de natuur en om de bouwvolumes van de stedelijke woningen te limiteren. Naar aanleiding van de behandeling van het plan in de Ronde zijn de bouwvlakken van de ruimte-voor-ruimte woningen verkleint, de goothoogte van deze woningen verlaagd en is er rondom deze woningen deels een tuinbestemming opgenomen. Het bestemmingsplan "Afronding 't Steek en omgeving" te Klein Zundert dient derhalve gewijzigd te worden vastgesteld.

6. Bijlagen

Ingediende zienswijze

- 1 Kubiek Ruimtelijke Plannen BV, namens de familie Vos-Poppelaars woonachtig aan de Stuivezandseweg 41 te klein Zundert (2015/11420)